



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

El recurso de casación deviene en fundado, puesto que la Sala de mérito no tuvo en cuenta que conforme al artículo 3, de la Ley N° 26639, la inscripción registral de la hipoteca caduca a los diez años desde el vencimiento del crédito, y teniendo en cuenta que, en el presente caso, ha caducado la inscripción de la hipoteca, no hay mérito para la ejecución.

Lima, veintisiete de junio de dos mil diecinueve

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil ochocientos sesenta y seis de dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por la ejecutada, **Judith Merly Masgo Ramos** (fojas doscientos diecinueve), contra el auto de vista, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, expedido por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este (fojas ciento noventa y siete), que **revocó** la resolución apelada, de fecha cinco de enero de dos mil diecisiete (fojas ciento sesenta y cinco), que declaró **fundada en parte** la contradicción, por la causal de inexigibilidad de la obligación contenida en el título e **infundada** la demanda; y, **reformándola**, declaró **infundada** la contradicción formulada y **fundada** la **demanda**.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Que, antes de absolver los extremos postulados en el recurso de casación interpuesto, conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se aprecia que mediante escrito de fecha siete de diciembre de dos mil quince (fojas cuarenta y uno a cuarenta y cuatro), subsanado mediante escrito de fecha once de enero de dos mil dieciséis (fojas setenta a setenta y tres), Marceliano Micha Cruz, interpuso demanda de ejecución de garantía hipotecaria, en contra de Judith Merly Masgo Ramos, señalando como petitorio de su demanda que, en vía del proceso de ejecución de garantías, el demandado cumpla con pagarle la suma de once mil quinientos setenta y dos dólares americanos (USD 11,572.00) por concepto de deuda, más los intereses legales devengados, conforme a la liquidación del saldo deudor, más gastos, costas y costos del proceso.

2. Resolución de primera instancia

Que, tramitado el proceso conforme a su naturaleza, se expidió el auto final, de fecha cinco de enero de dos mil diecisiete (fojas ciento sesenta y cinco), que declaró **fundada en parte** la **contradicción** por la causal de inexigibilidad de la obligación e **infundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- El numeral 3, del artículo 1099, del Código Civil, prevé que: “*Son requisitos para la validez de la hipoteca: [...] 3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble*”. Asimismo, el numeral 5, del artículo 720, del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

Código Procesal Civil, establece que para la ejecución de garantías “*tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen*”; y, el Sexto Pleno Casatorio Civil, ha señalado que la vía ejecutiva de la hipoteca únicamente puede hacerse valer si ésta se encuentra registrada, pues si no está inscrita no es un derecho real.

- Si bien el accionante al interponer su demanda acreditó que la hipoteca se encontraba inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble en el Asiento N.º 00006 de la Partida Registral N.º P0206 9026, según copia literal que obra a fojas doce, expedida con fecha trece de octubre de dos mil quince; sin embargo, al momento de formular la contradicción la accionada ha presentado como prueba de su contradicción una nueva copia literal de la citada Partida Registral N.º P0 2069026 **actualizada al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis**, obrante a fojas noventa y cinco, en donde puede verificarse que en el Asiento N.º 00009 se encuentra inscrita la **cancelación de la hipoteca** que tenía inscrita en su favor el accionante.
- Habiéndose levantado la hipoteca que corría inscrita en el Asiento N.º 00006 de la Partida N.º P02069026, por haberse cumplido el plazo de caducidad previsto en la citada Ley N.º 26639, **es evidente que ya no existe inscripción de hipoteca en los registros de propiedad inmueble a favor del accionante**; por tanto, ya no es posible continuar con el proceso de ejecución de garantías.

3. Resolución de vista

Apelada que fuera la resolución expedida por el *A quo*, la Sala Superior mediante sentencia de vista, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete (fojas ciento noventa y siete), **revocó** la sentencia apelada; y, **reformándola**, declaró **infundada** la contradicción y **fundada** la demanda, con base en las siguientes razones:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

- Conforme se advierte a fojas ochenta y dos, la fecha de inscripción de la hipoteca ocurrió el nueve de enero de dos mil tres, por lo que su vencimiento se producía de manera indefectible el día nueve de enero de dos mil seis, fecha que adicionándole el plazo de caducidad de diez años establecido en la precitada Ley N.º 26639, se entiende que la hipoteca **caducaba el nueve de enero de dos mil dieciséis**, por lo tanto, se colige que **la demanda ejecutiva interpuesta por Marcelino Micha Cruz, había sido ingresada dentro del plazo permitido (su fecha siete de diciembre de dos mil quince) no habiendo operado la caducidad** que señala la norma legal antes señalada.
- El hecho de que a nivel registral la demandada, Judith Merly Masgo Ramos, haya petitionado el levantamiento de hipoteca, aludiendo la aplicación de la Ley N.º 26639, y que ésta haya sido concedida en favor de sus intereses, no implica, de ningún modo, que el ejecutante se vea privado de ejercer su derecho de acción a favor de la satisfacción de sus acreencias, pues los trámites registrales no son equiparables a un proceso de índole jurisdiccional.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete (fojas cuarenta y cuatro del cuadernillo de casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación interpuesto por la recurrente, por las siguientes causales:

- i) ***“La no aplicación de los precedentes sobre prescripción extintiva de la acción. En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los diez años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del***



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

contenido del Asiento o del título. Que, sobre la hipoteca materia de ejecución, en tanto su naturaleza accesoria conforme a lo prescrito en el artículo 1097 del Código Civil, en el presente caso se ha constituido en garantía de una obligación determinada y con plazo de vencimiento que ha sido consignado en el formulario registral sobre devolución del préstamo en tres años a partir de su inscripción en el RPU; conforme se advierte en primera y segunda instancia, hecho innegable que conforme se advierte y se entiende la hipoteca caducaba el nueve de enero de dos mil dieciséis inclusive (...) la sentencia se aparta de los pronunciamientos continuos, sin establecer la fundamentación de ésta, lo cual es una incongruencia y violación al debido proceso, al derecho a la motivación y al derecho de defensa, por lo cual declaró infundada la contradicción y la prescripción extintiva. Es decir, considera erróneamente que no debería fundarse la contradicción en tanto el plazo de prescripción se interrumpe con la interposición de la demanda hecho que ocurrió el día siete de diciembre de dos mil quince, aun cuando el vencimiento se producía de manera indefectible el día diez de enero de dos mil seis. En tanto existieron hasta dos subsanaciones anteriores a que se admita la demanda lo que ocurrió con fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, pudiéndose establecer su despacho la suspensión y no la interrupción del plazo de Prescripción extintiva (...)” (sic).

Por lo antes mencionado, debió tenerse en cuenta las reglas sobre el plazo de prescripción, establecido en la Casación N.º 1828-2012-Cajamarca, así como las conclusiones establecidas en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de dos mil dieciséis.

ii) Infracción normativa del artículo 3, de la Ley N.º 26639, “Precisan la aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625° del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

Código Procesal Civil". Señala que conforme a los argumentos del *A quo* y siendo que la inscripción de la hipoteca se efectuó el nueve de enero de dos mil tres, tal como se observa de la copia literal de la Partida Registral, que obra a fojas doce, a la fecha en que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos canceló la inscripción de la hipoteca, esto es el veintidós de enero de dos mil dieciséis, según copia literal de la Partida obrante a fojas noventa y cinco, se habrían cumplido ya lo diez años de vencimiento del plazo del crédito garantizado. Es por esta razón que la SUNARP dispuso el levantamiento de la hipoteca al haberse ésta extinguido, conforme se advierte de la ley mencionada que no es una norma derogada.

iii) Infracción normativa de los artículos 438 y 690-D, del Código Procesal Civil. Sustenta que se ha obviado considerar no solo la interposición de la demanda como determinante para la interrupción del plazo de prescripción extintiva, asimismo con el hecho de considerar la inexigibilidad de la acción sobre ejecución de garantías cuando ésta ya no existe como producto de la caducidad fundamentada en la aplicación del artículo 3, de la Ley N.º 26639, ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625, del Código Procesal Civil. Por lo que, con estos actos, el debido procedimiento y la tutela jurisdiccional no han sido efectivas y/o el órgano jurisdiccional, no ha motivado sus decisiones o lo hizo en forma incoherente, en clara transgresión de la normativa vigente.

iv) Infracción normativa de los artículos 2000 y 2002, del Código Civil, por los cuales la ley fija los plazos de prescripción, puesto que en la prescripción hay consideraciones de interés público y privado, asimismo se ven afectadas el término final de la prescripción establecido en el artículo 2002, del Código acotado, el cual determina que las reglas aplicables al cálculo del término final de la prescripción



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

extintiva. En tanto la interrupción actuaría como una garantía de carácter o de interés privado y la suspensión de interés público, en tanto sería obligación del ejecutante el impulso procesal para el cobro de su acreencia y ésta sea exigible.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Teniendo en cuenta que, todos los agravios expuestos por la recurrente se centran, principalmente, en alegar la caducidad de la inscripción de la hipoteca que el ejecutante tenía a su favor en aplicación de la Ley N.º 26639, y que, por lo tanto, ya no es viable, a través de la vía ejecutiva, la exigencia de la obligación pretendida, es que esta Sala Suprema procederá a verificar, en conjunto, la existencia de las infracciones normativas denunciadas por la recurrente.

Segundo.- En ese contexto, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 3, de la Ley N.º 26639, que “*Precisa la aplicación del plazo de caducidad previsto en el Artículo 625, del Código Procesal Civil,*” y establece que:

*“**Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.**”* (Énfasis y cursiva agregados).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

De la norma citada se desprende claramente el plazo de caducidad al que está sometido la inscripción de la hipoteca, y siendo éste un plazo de caducidad, **no admite interrupción, ni suspensión**, a tenor de lo establecido en el artículo 2004, del Código Civil.

Tercero.- Asimismo, debemos tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 3, del artículo 1099, del Código Civil, que prevé: “*Son requisitos para la validez de la hipoteca: [...] 3. **Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble***”. Adicionalmente, el numeral 5, del artículo 720, del Código Procesal Civil, establece que para la **procedencia** de la ejecución de garantías “*tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen*”; y, el **Sexto Pleno Casatorio Civil**, en su fundamento 40, numeral vi), Casación N.º 2402-2012- Lambayeque, ha señalado que: “[...] *el ejercicio del ius preferendi y del ius persecuendi queda supeditado a la previa inscripción, pues el privilegio que la ley le da al acreedor hipotecario únicamente puede hacerse valer si la hipoteca está registrada [...] lo que a buena cuenta quiere decir que si este derecho no se inscribe, no ha nacido la hipoteca y no es posible un proceso de ejecución de garantías.*” (Cursiva y resaltado agregados).

Cuarto.- Bajo las premisas expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso, tenemos que, la ejecutada, al formular su contradicción al mandato ejecutivo, ha anexado a fojas noventa y cinco, copia literal de la Partida Registral N.º 02069026, en cuyo Asiento 00009 **se aprecia el levantamiento de la hipoteca inscrita a favor del ejecutante, Marceliano Micha Cruz, en virtud a la Ley N.º 26639:** “(...) *al haberse cumplido el plazo de caducidad establecido en la mencionada Ley*”, levantamiento de hipoteca que tiene fecha de inscripción el veintidós de enero de dos mil dieciséis, y **que fue solicitado el trece de enero de**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

dos mil dieciséis, cuando en efecto ya habían transcurrido los diez años desde el vencimiento del plazo para la devolución del préstamo, esto es, tres años desde la inscripción registral de la hipoteca que se realizó el nueve de enero de dos mil tres, conforme se advierte del Asiento 00006 de la copia literal de la Partida N.º 02069026 (fojas doce), entonces se computa el plazo de los diez años desde el nueve de enero de dos mil seis. Siendo ello así, queda claro para esta Sala Suprema que a partir del veintidós de enero de dos mil dieciséis, en que se inscribió el levantamiento **no existe hipoteca inscrita** en los Registros Públicos a favor del ejecutante, y esto por cuanto este último **no fue diligente en solicitar oportunamente su renovación**, lo que hace inviable continuar con el presente proceso, tal como señaló el juez de primer grado, pero precisando que la demanda ejecutiva en este caso **deviene en improcedente** conforme a lo previsto en el numeral 5, del artículo 720, del Código Procesal Civil, que requiere para la procedencia de la ejecución de garantías el certificado vigente de gravamen, por lo que este extremo de la resolución de primer grado debe ser revocado.

Fundamentos por los cuales, los agravios denunciados por la recurrente deben ser amparados; y siendo que esta Sala Suprema cuenta con los elementos procesales suficientes para emitir un pronunciamiento de fondo y, por cuanto, además, se han alegado infracciones normativas de orden material, es que procederá a resolver actuando en sede de instancia.

IV. DECISIÓN



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 3866-2017
LIMA ESTE

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 396, del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la ejecutada, **Judith Merly Masgo Ramos** (fojas doscientos diecinueve); en consecuencia, **CASARON** el auto de vista de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, expedido por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este (fojas ciento noventa y siete); y, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la resolución apelada, de fecha cinco de enero de dos mil diecisiete (fojas ciento sesenta y cinco), que declaró **fundada en parte** la contradicción por la causal de inexigibilidad de la obligación contenida en el título, y la **REVOCARON** en cuanto declaró **infundada** la demanda, y **reformándola**, únicamente en este extremo, declararon **IMPROCEDENTE** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Marceliano Micha Cruz, en contra de Judith Merly Masgo Ramos; sobre ejecución de garantía hipotecaria; y *los devolvieron*. Por licencia del señor Juez Supremo Távara Córdova integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

SS.

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

LÉVANO VERGARA

Hhh/Mam.