



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°2926-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 25 de julio de 2022

**APELANTE :** INOCENTE MENDOZA SOLORZANO  
**TÍTULO :** N.º 922890 del 29/03/2022  
**RECURSO :** N.º 020011 del 20/05/2022  
**REGISTRO :** PREDIOS - LIMA  
**ACTO :** LEVANTAMIENTO DE CARGA  
**SUMILLA :**

### CANCELACIÓN DE CARGAS

*Procede la cancelación de los gravámenes y las cargas, sean éstas de naturaleza real o personal, en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 26639.*

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de levantamiento de carga por caducidad, referida al inmueble inscrito en la partida registral N° 11310506 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Declaración jurada de caducidad de carga, con firma certificada por notario de Lima Oscar Eduardo González Uría el 24/03/2022.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Ada Violeta Perales Vega, en los siguientes términos:

*“Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, se solicita el levantamiento de la carga inscrita en el asiento D0002 de la partida N° 11310506, al haber transcurrido el plazo de caducidad establecido en la Ley 26639.*



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

*Al respecto se indica que de conformidad con lo dispuesto en el art. 124 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “El plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no es de aplicación a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular que por su naturaleza no caducan”; en tal sentido teniendo en cuenta que la carga inscrita en el asiento D0002 de la partida N° 11310506 está referida a áreas de aportes de la habilitación, no se encuentra comprendida en los supuestos señalados por la ley 26639.”*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Que, la prescripción y la caducidad son instituciones jurídicas, la primera de larga data mientras que la segunda mucha más reciente, su fuente está en el decurso del tiempo y sus efectos en las relaciones jurídicas que, en la actualidad adquieren gran importancia.
- Como acreditamos en el propio título que constituye la partida registral, nuestra solicitud ha sobrepasado largamente el tiempo de caducidad previstos para los actos administrativos, nuestra pretensión se encuentra amparada en el art. 2003 y siguientes del Código Civil. En consecuencia, resulta procedente nuestro pedido en razón que se encuentra amparado por la ley y ajustado a derecho, por estas consideraciones debe revocarse la tacha y ordenar la inscripción de lo solicitado.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**En la partida registral N.° 11310506 del Registro de Predios de Lima,** obra inscrito el predio urbano ubicado en terreno denominado Lote 15 de la Manzana “S”, ubicada en la habilitación urbana nueva de la Cooperativa de Vivienda Villa Los Ingenieros Ltda., del distrito de Lurigancho - Chosica, provincia de Lima, departamento de Lima.

- ❖ En el Asiento D)2 corre inscrita la carga que se pretende levantar, la misma que es trasladada del asiento B00001 de la partida matriz N° 43088017, título 00095281 del 23/05/2001.



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Si las cargas personales son objeto de caducidad al amparo de la Ley N° 26639?

### VI. ANÁLISIS

1. El contenido del asiento cuya cancelación se solicita dice lo siguiente: “*CARGA: El inmueble inscrito, provisionalmente, en la presente partida registral, queda en garantía, en conjunto con otros; por concepto de áreas de aportes para parques zonales con un área de 3,592.43 m2.*”. Del texto de dicho asiento podemos concluir que se trata de una obligación que recae exclusivamente en el propietario de la habilitación urbana, la que puede reputarse como una carga personal.

2. La finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del tráfico jurídico. En lo que respecta al Registro de Predios, lo es la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir, con la garantía que supone la consulta de un registro público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que, en otro caso, sería preciso practicar.

Conforme se desprende del tenor del numeral 1 del artículo 2019<sup>1</sup> del Código Civil, las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble

---

<sup>1</sup> **Artículo 2019.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

se refieren primordialmente a *“los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.”*

Según el indicado numeral, resultan inscribibles los contratos de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte y en general todo contrato que tenga por objeto transmitir el derecho de propiedad. Asimismo, se inscriben todos los contratos innominados en los que se acuerde la transferencia total o parcial de los demás derechos reales reconocidos por el Código como los de usufructo, servidumbre y superficie. Del mismo modo, se inscriben los actos mediante los cuales se constituye el derecho real de garantía hipotecaria o de anticresis.

**3.** De la revisión de los numerales 2 al 9 del citado artículo se aprecia la enumeración de diversos actos que si bien no generan de manera inmediata la constitución, declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de derechos reales, de una forma u otra, en su mayoría están destinados a generar una mutación real que merece ser publicitada *erga omnes*.

De otro lado, el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que *“El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”*.

**4.** Lacruz Berdejo<sup>2</sup> sustenta la elección de los derechos reales como objeto de la publicidad registral señalando lo siguiente: *“Mientras en el derecho de crédito lo fundamental es la vinculación de un deudor que está obligado a prestar algo al acreedor, y por tanto, es quien tiene la posibilidad, no prestando, de infringir el vínculo, en cambio el deber de abstención, de respecto, que los derechos reales imponen, incumbe a todos, por lo cual todos están en situación de infringirlo, y, consiguientemente, todos deben poder conocer la existencia de esos derechos reales que dan origen a tales deberes.”*

Agrega que *“mientras la relación de crédito, creada entre dos personas, se agota normalmente entre ellas, el derecho real, y sobre todo el de propiedad, a causa de su duración está destinando a transmitirse, a ser objeto de tráfico.”*

Por tanto, salvo los casos expresamente considerados en la normativa

---

<sup>2</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. – Barcelona, 1984, pág. 13.



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

vigente, la protección del Registro se limita a los derechos reales y no a las meras relaciones obligatorias.

5. No obstante lo expuesto en los acápites precedentes, el legislador ha establecido que una diversidad de situaciones consistentes en obligaciones de hacer, de no hacer o de dar, tengan acceso al Registro en calidad de “cargas”, originando con ello una distorsión con relación a los efectos de estas inscripciones, pues si bien no limitan la libre transferencia de los bienes, y siendo derechos personales, no son persecutorios de la cosa, sí generan publicidad frente a terceros respecto de obligaciones pendientes del deudor titular de dominio frente al acreedor titular de la carga.

6. La enciclopedia jurídica Omeba<sup>3</sup> define el gravamen como la “*carga bonitaria o personal, que vincula o sujeta a una persona o cosa a otra persona o al Estado*”. Asimismo, Cabanellas<sup>4</sup> define al gravamen, en una primera acepción, como la carga u obligación que pesa sobre alguien que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno; y en una segunda acepción, como el derecho real o carga impuesta sobre el inmueble o caudal; definiendo a la carga como el tributo o gravamen que se impone a una persona o cosa.

De lo expuesto se colige que el gravamen puede ser de naturaleza real o personal, estando frente al primero de los nombrados cuando afecta uno de los atributos del derecho de propiedad, en consecuencia, necesariamente debe tratarse de un derecho real distinto a la propiedad, como el usufructo, servidumbre, etc.; y estaremos frente a un gravamen de naturaleza personal cuando el mismo no recae sobre un bien, y por lo tanto no afecta una de las manifestaciones del derecho de propiedad, sino sobre una persona, como por ejemplo una deuda, una obligación de hacer, etc.

7. Teniendo en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales se rige por el sistema de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*, es decir, que se reconocerán como derechos reales sólo a los expresamente reconocidos como tales, según se señala en el artículo 881<sup>5</sup> del Código Civil, se colige que la carga registrada en el

---

<sup>3</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIII. Driskill S.A. Bs As., 1984, pág. 380

<sup>4</sup> CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo II. Bs.As., 1968, pág. 271.

<sup>5</sup> Artículo 881.- Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes.



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

asiento D) 2 de la partida N° 11310506 del Registro de Predios de Lima resulta ser de naturaleza real, pues garantiza la obligación por parte del propietario de efectuar ciertos aportes para parques zonales, así señala:

*“El inmueble inscrito, provisionalmente, en la presente partida registral, queda en garantía, en conjunto con otros, por concepto de área de aportes para parques zonales con un área de 3,592.43 m2.”.*

Asimismo, del propio texto de los asientos registrales se advierte que la carga inscrita consiste en una obligación de índole personal; pues se trata de la obligación del propietario de la habilitación urbana de entregar los aportes gratuitos como requisito para la recepción de obras.

En consecuencia, corresponde analizar a continuación los alcances de la norma contenida en el artículo 3° de la Ley N° 26639 con relación a estas inscripciones.

**8.** El artículo 3 de la precitada Ley establece en su primer párrafo lo siguiente: *“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.”*

Con la finalidad de determinar los alcances de la indicada norma, se han revisado los antecedentes de la Ley N° 26639, los proyectos de la Ley N° 931-95 y N° 1050-95 presentados ante la Comisión de Justicia, así como el dictamen de los referidos proyectos, advirtiéndose que la propuesta original presentada por un congresista de la República, que constituye el antecedente del artículo 3 materia de análisis, reproducía en términos similares el artículo 1049<sup>6</sup> del Código Civil de 1936, reduciendo el plazo de 30 años a 10 años, por haberse reducido a 10 años los plazos de prescripción adquisitiva y extintiva por los artículos 950 y 2001 del Código Civil de 1984.

En la parte considerativa del proyecto de ley N° 1050-95 planteado, se señala que *“se ha omitido en el actual Código Civil (de 1984) una disposición similar a la del art. 1049 del Código Civil (de 1936), hecho que perturba el ejercicio del*

---

<sup>6</sup> Artículo 1049°.- Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas.



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

*derecho de la propiedad inmueble y obliga a realizar trámites engorrosos y onerosos que carecen de justificación.”*

Se aprecia, asimismo, del Dictamen emitido por la Comisión de Justicia, que éste acoge las iniciativas planteadas, sugiriendo que debe reproducirse la norma del artículo 1049 del Código Civil de 1936 pero cambiando el antiguo plazo de 30 años por el de 10, debiendo suprimirse de su texto, además, el caso de los embargos, por estar incluidos en el otro proyecto que se unifica. (Proyecto N° 931-95).

**9.** De este modo, se establece la extinción en el plazo previsto en la norma respecto de las inscripciones siguientes: de las hipotecas (comprendidas dentro de los actos inscribibles mencionados en el numeral 1 del artículo 2019 del C.C.), de los gravámenes (sin efectuar distinciones), de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito (previstas en el numeral 5 del artículo 2019 del C.C.), de las demandas (comprendidas en el numeral 7 del artículo 2019 del C.C.) y de las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles (previstas en el numeral 8 del artículo 2019 del C.C.).

Resulta claro entonces, que la intención que subyace en el tenor del artículo 3 de la Ley N° 26639, es la de extinguir las inscripciones cuya naturaleza sea temporal o provisoria (sin que se trate necesariamente de anotaciones preventivas), toda vez que ante la falta de renovación de las citadas inscripciones, efectuada a instancia de los titulares de los derechos inscritos dentro del plazo de diez años previstos en la norma, supone una de dos situaciones: que los actos o derechos cautelados han sido debidamente cumplidos, debiendo presumirse extinguidos, o que los respectivos titulares favorecidos con las inscripciones no han actuado con diligencia exigiendo su cumplimiento, o solicitando su renovación.

En tal sentido, la norma precitada, brinda las facilidades necesarias a los perjudicados con las citadas inscripciones, a fin de que puedan levantar dichos asientos, en mérito a una declaración jurada, sin tener que realizar trámites que puedan resultar engorrosos y onerosos (situación que el proyecto de ley busca solucionar).

Tan es el caso de la hipoteca, que si bien genera la extensión de un asiento de inscripción definitivo, tratándose de una garantía accesoria de una obligación principal, tiene vocación de temporalidad y subsiste en



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

tanto subsista la obligación, careciendo de vocación de perpetuidad, característica principal de los asientos definitivos.

**10.** Con relación a las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, establece la posibilidad de establecer restricciones contractuales como el pacto de no arrendamiento, o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. Se señala que no se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente. Sin embargo, las inscripciones a que se refiere el numeral 5 del artículo 2019 del C.C. tienen asimismo una naturaleza temporal.

**11.** En cuanto a las sentencias u otras resoluciones comprendidas en el numeral 8 del artículo 2019 del C.C., la Exposición de Motivos Oficial del C.C. señala que se permite la inscripción de toda clase de resoluciones, por ejemplo, los autos que declaran el abandono, tienen por desistido al accionante o aprueban la transacción. Sin embargo, tratándose de la aplicación del artículo 3 de la Ley bajo análisis a estas inscripciones, debe concluirse que tratándose de sentencias firmes que contienen actos o derechos inscribibles, no se produce la extinción prevista en la Ley. En consecuencia, ésta sólo se aplicaría a las sentencias que no han quedado consentidas o ejecutoriadas, y a las que no contienen en sí mismas acto inscribible. Dentro de este último supuesto podemos incluir a aquéllas que en estricto no contienen acto inscribible (como la sentencia que ordena el pago de una indemnización, inscrita por mandato judicial expreso), así como las que constituyen un tránsito a un acto inscribible (por ejemplo, aquéllas que ordenan el otorgamiento de escritura pública de compraventa de un bien inscrito). De este modo, se aprecia igualmente que es la naturaleza temporal o provisoria de las inscripciones, lo que permite concluir que pueden extinguirse por el transcurso del tiempo.

**12.** Con relación a los gravámenes en general, al no efectuarse distinción alguna en la norma bajo análisis, debemos concluir que se trata de gravámenes de cualquier naturaleza, sea real o personal pues **lo que interesa es que se trate de gravámenes inscritos** – presupuesto indispensable para la aplicación de la norma comentada. Así, sean éstos de naturaleza real o personal, siempre se extienden con carácter temporal pues como se ha señalado en la definición dada por Cabanellas, el gravamen no es sino *“la carga u obligación que pesa sobre*





## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

*alguien que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno o el derecho real o carga impuesta sobre un inmueble o caudal”.*

**13.** De otro lado, es preciso señalar que, como indicáramos, el objeto de la inscripción por antonomasia; y, por ende, de la publicidad registral es el derecho real. Por tanto, cuando la norma establecida en el artículo 3 de la Ley N° 26639 establece la extinción de las inscripciones de los diversos actos allí señalados dentro de los cuales existen derechos reales (hipotecas y otros gravámenes de naturaleza real), en tanto éstas no fueran renovadas, con mayor razón debemos concluir que las inscripciones que contienen meras obligaciones personales, cuya protección es de menor intensidad que aquéllas, también deben extinguirse, más aún cuando como hemos señalado en el numeral precedente, el artículo bajo comentario no efectúa ninguna restricción o precisión respecto a su aplicación, siendo principio jurídico que no es posible distinguir donde la norma no distingue.

**14.** Ahora bien, a efectos de computar el plazo de caducidad de 10 años, debe tenerse en consideración la fecha de la inscripción de la carga.

La carga inscrita en el asiento D)1 de la partida N° 11310506 se extendió en mérito al traslado de la carga inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 43088017 del Registro de Predios de Lima.

Del asiento B00001 de la partida N° 43088017, la carga se inscribió en mérito al título 2001-95281 presentado con fecha 23/05/2001, siendo entonces esta fecha a partir de la cual deberá computarse el plazo de 10 años, a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, por lo que la inscripción de la carga habría caducado el 23/05/2011.

En consecuencia, a la fecha de presentación del título materia de grado (29/03/2022) ha transcurrido en exceso el plazo de caducidad de la carga inscrita en el asiento C)1 de la citada partida del Registro de Predios de Lima; por lo tanto, al no haber sido renovado, procede extender el asiento de cancelación en virtud de haber operado la extinción de la citada inscripción en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 26639.

Por lo expuesto, procede **revocar la tacha** formulada por la registradora.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 476-2012-SUNARP-TR-A del 17.10.2012, N° 311-2013-SUNARP-



## RESOLUCIÓN N°2926- 2022-SUNARP-TR

TR-L del 21.02.2013, N° 021-2015-SUNARP-TR-L del 09.01.2015 y N° 919-2016-SUNARP-TR-L del 06.05.2016, entre otras.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°167-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 04.07.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tachada formulada al título apelado y **DISPONER** la inscripción del título conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución, previa verificación de pago de los derechos registrales que correspondan.

#### Regístrese y comuníquese

Fdo.

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral