



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 317 2004 - SUNARP-TR-L
Lima, 21 MAYO 2004

APELANTE : FRANCISCO LOZANO Y LUCERO
TÍTULO : N° 1269 del 17 de febrero de 2004
RECURSO : Escrito del 12 de marzo de 2004
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Huánuco
ACTO : Cancelación de hipoteca

SUMILLA : **OBLIGACIONES FUTURAS GARANTIZADAS CON HIPOTECA**

Quando la obligación garantizada con una hipoteca es futura, entonces mientras no se inscriba o acredite su nacimiento, no resulta aplicable el plazo de caducidad contemplado en el Art. 3 de la Ley N° 26639.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca del inmueble ubicado en el jr. Dos de Mayo N° 1841, inscrito en la ficha N° 25137 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco.

Para ello se presenta declaración jurada del 9 de febrero de 2004, con firma legalizada por notario de la misma fecha.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, Ovidio Blanco Aliaga, tachó el título por lo siguiente:

El segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, señala (...) 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.

Del título archivado, se advierte que la hipoteca que corre inscrita en el asiento D-1 de la ficha N° 25137 del RPI, garantiza el crédito por tiempo indefinido; en tal sentido, no procede la solicitud de caducidad de asiento de inscripción de la hipoteca.

Art. 42 del RGRP. y Art. 2011 del CC.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta la apelación de la tacha señalando que:

- Conforme se aprecia del testimonio de la escritura pública de constitución de hipoteca, el plazo que garantiza el crédito que otorgaba la empresa comercial es un plazo suspensivo, por lo que es de aplicación el Art. 178 del Código Civil, el que prescribe que cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Además, de acuerdo al Art. 179 del código sustantivo, el plazo suspensivo se presume establecido en beneficio del deudor. Entonces, la garantía hipotecaria prescribe a los diez años de realizado el acto jurídico, conforme lo dispone el inciso 1 del Art. 2001 del Código Civil. Empero para los efectos registrales opera lo prescrito en el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, que dispone que la inscripción de la hipoteca prescribe a los diez años de la fecha de la inscripción.

- Estando a lo establecido en el Art. 94 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, procede la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito. De la boleta notarial se puede apreciar la fusión de sociedades por absorción, declaración de disolución sin liquidación, aumento de capital, modificación parcial de estatuto y transferencia de bienes inmuebles que otorgan Consorcio de Alimentos Fabril Pacífico S.A., Nicolini Hermanos S.A. y Compañía Molinera del Perú S.A. Dado que dicha fusión origina la extinción de la personería jurídica de las sociedades incorporadas, entonces resulta procedente la cancelación solicitada.

- Resulta aplicable el precedente de observancia obligatoria emitido por el Tribunal Registral en la Resolución N° 611-2001-TR, que señala que *"Resulta aplicable el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca regulado en el Art. 3 de la Ley N° 26639, cuando se haya declarado e inscrito la extinción de la personalidad jurídica de una empresa acreedora del sistema financiero"*.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca solicitada cancelar se encuentra registrada en el asiento 1-d de la ficha N° 25137, que continúa en la partida electrónica N° 2018988, del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco. En dicha partida corre registrado el inmueble ubicado en el Jr. Dos de Mayo N° 1841, provincia y departamento de Huánuco.

La hipoteca se inscribió en mérito al título archivado N° 5376 del 23 de setiembre de 1992. Conforme se señala en el mencionado asiento dicho gravámen fue constituido por Francisco Lozano y Sra. en favor de la Cia. Molinera del Perú S.A. hasta por S/. 5 000,00 nuevos soles.

El referido inmueble tiene como titulares registrales a los constituyentes de la hipoteca, es decir, a Francisco Lozano Lucero y su cónyuge Julia Cajas Perez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fernando Tarazona Alvarado.



RESOLUCIÓN No. - 317 2004 - SUNARP-TR-L

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente: si se encuentra determinada la fecha de vencimiento de la obligación garantizada con la hipoteca.

VI. ANÁLISIS

1. En el Art. 3 de la Ley N° 26639 se estableció un plazo de extinción de las hipotecas y demás gravámenes que se registran, el mismo que es de 10 años desde la fecha de su inscripción.

Sin embargo, tratándose de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de extinción de 10 años va a correr a partir de la fecha de vencimiento de la deuda garantizada, según se indica en su segundo párrafo¹.

2. De esta forma, se restablece la extinción por el transcurso del tiempo de gravámenes inscritos, que se encontraba regulado en el Código Civil de 1936 (Art. 1049²), mas no en el actual código.

Sin embargo la regulación establecida en la Ley N° 26639 presenta aspectos distintos a la anterior: así tenemos que, en primer lugar, el plazo de extinción se ha reducido de 30 a 10 años, y en segundo lugar, se hace una diferenciación entre gravámenes que garantizan créditos y aquellos que no garantizan créditos, siendo que en los primeros, el plazo de extinción va a comenzar a correr a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada, y en los segundos, a partir de la fecha de su inscripción.

3. Con el Art. 3 de la Ley N° 26639 se introduce una nueva causal de extinción de hipotecas, que se va adicionar a las contempladas en el Art. 1122³ del código sustantivo, teniendo en cuenta, en el caso de hipotecas, el carácter constitutivo del Registro, al ser uno de sus requisitos de validez (Art. 1099)⁴.

Sobre el particular, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: *El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido*

¹ Artículo 3.- 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 fueren 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.

² 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.

³ Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca

La hipoteca se acaba por:

- 1.- Extinción de la obligación que garantiza.
- 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3.- Renuncia escrita del acreedor.
- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.

⁴ Artículo 1099.- Requisitos de validez de hipoteca

Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.



una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil⁵.

4. En el presente caso se está solicitando la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 1-d de la ficha N° 25137, que continúa en la partida electrónica N° 2018988, del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, la misma que asciende a la suma de S/. 5 000,00 nuevos soles. Sin embargo no se indica la obligación garantizada.

De la revisión, de manera complementaria en mérito a lo dispuesto en el inc. a) del Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos⁶, del título archivado, título N° 5376 del 23 de setiembre de 1992, se tiene que la hipoteca se ha constituido en garantía del crédito que hasta por la suma de S/. 5 000,00 Compañía Molinera del Perú S.A va a otorgar a los propietarios, el mismo que se va a efectivizar "(...) mediante el sistema de cuenta corriente en venta de mercaderías que ella abastece, según sea el pedido de los propietarios, de acuerdo al programa de ventas y calendario de pagos que la acreedora establezca, en base a cuyo sistema se realizará la comercialización por tiempo indefinido, hasta que los propietarios cuando se encuentren libre de toda deuda por cualquier concepto de la compañía, soliciten de ésta el levantamiento de la hipoteca", según se indica en la cláusula segunda de la escritura pública de constitución de hipoteca del 21 de setiembre de 1992, otorgada ante el notario Guido E. Ronquillo C.

5. Por lo reseñado en el numeral precedente se tiene que la obligación garantizada aún no se había efectivizado a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la hipoteca solicitada cancelar.

Por consiguiente, si bien el crédito se encuentra determinado, por cuanto se establece su monto así como la forma en que se va a realizar, es futuro, es decir, no existe al momento de la constitución de la garantía hipotecaria, supuesto contemplado en la normatividad vigente (Art. 1104 del Código Civil⁷).

Asimismo, no se establece la fecha de vencimiento del crédito otorgado

6. En razón a lo señalado no resulta posible, para efectos de la cancelación del asiento que la publicita, constatar que haya caducado la hipoteca, dado la imposibilidad de realizar el cómputo del plazo de caducidad contemplado en segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639.

Sobre el particular, el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, señala que no se aplica a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales el plazo de extinción de gravámenes antes mencionado (Art. 112)⁸.

⁵ Criterio adoptado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, y publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de julio del mismo año.

⁶ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;

(...)

⁷ Artículo 1104.- Garantía de obligación futura

La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

⁸ Artículo 112.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes



RESOLUCIÓN No. - 317 2004 - SUNARP-TR-L

7. Sin embargo, dicho defecto del título resulta subsanable, en la medida que se adjunte al título alzado el documento mediante el cual se constituyó el crédito garantizado y se determinó la fecha de su vencimiento, debiendo de constar el mismo en documento público, conforme al Art. 2010 del Código Civil⁹, y se constate el transcurso del plazo de 10 años.

Por lo tanto, debe revocarse la tacha formulada por el Registrador y disponer su observación.

8. Si bien la empresa acreedora se ha extinguido, según se desprende de su partida registral (ficha N° 117960 del Registro de Sociedades de Lima), que ha sido cerrada, así como del asiento 5-b de la ficha N° 117429 del Registro de Sociedades de Lima; dicha extinción se produjo como consecuencia de su absorción por parte de Consorcio de Alimentos Fabril Pacífico S.A., en mérito a la fusión por absorción realizada.

Por consiguiente, dicha extinción se produjo sin liquidación de su patrimonio, el mismo que ha pasado a título universal en favor de la empresa absorbente, y por consiguiente, ésta ha asumido la titularidad sobre sus derechos y obligaciones (Art. 344, literal 2 de la Ley General de Sociedades¹⁰).

En consecuencia, en el presente caso no se presenta el supuesto de imposibilidad de pago de deuda por inexistencia de acreedor, supuesto que se da cuando se extingue previa disolución y liquidación de su patrimonio.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco al título referido en el encabezamiento, y disponer su observación, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que las originó. Se encuentran comprendidas dentro de dicho plazo las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.

En el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del respectivo título.

El plazo de caducidad previsto en el párrafo anterior no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

⁹ Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria

¹⁰ Artículo 344.- Concepto y formas de fusión

Por la fusión dos o más sociedades se reúnen para formar una sola cumpliendo los requisitos prescritos por esta ley. Puede adoptar alguna de las siguientes formas:

1. La fusión de dos o más sociedades para constituir una nueva sociedad incorporante origina la extinción de la personalidad jurídica de las sociedades incorporadas y la transmisión en bloque, y a título universal de sus patrimonios a la nueva sociedad; o,

2. La absorción de una o más sociedades por otra sociedad existente origina la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad o sociedades absorbidas. La sociedad absorbente asume, a título universal, y en bloque, los patrimonios de las absorbidas.

En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades que se extinguen por la fusión reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de la nueva sociedad o de la sociedad absorbente, en su caso.



Regístrese y comuníquese.


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral
Huanuco 1269obligacionesfuturas.doc


FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral