



PERU

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 111-2009- SUNARP-TR-A**

Arequipa, 27 de marzo de 2009.

APELANTE	:	[REDACTED]
TÍTULO	:	N° 53382 DEL 23.12.2008.
RECURSO	:	N° 09001116 DEL 19.01.2009.
REGISTRO	:	PREDIOS - CUSCO.
ACTO	:	CANCELACIÓN DE HIPOTECA
SUMILLA	:	



CANCELACIÓN DE HIPOTECA QUE GARANTIZA EL EJERCICIO DE TUTELA

"Siendo que la hipoteca que garantiza el ejercicio del cargo de tutor, se infiere que está respaldando obligaciones eventuales, por tanto es aplicable el 2do párrafo del art. 87 del Reglamento Interno de Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d) de la ficha N° 6336 del Registro de Predios del Cusco en mérito al art. 3 de la Ley N° 26639; habiéndose acompañado al respecto declaración jurada con firma legalizada de [REDACTED]

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por el Registrador Público Mario Minaya Alegría, recaída en el título No. 2008-53382 de la Zona Registral N° X- Sede Cusco, que expresa los siguientes fundamentos:

"(...)

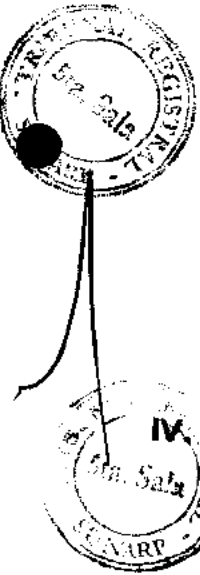
De la calificación del presente título se tiene que la hipoteca inscrita garantiza la obligación del tutor para asegurar la responsabilidad de su gestión, en ese entender dicha hipoteca garantiza una obligación que se puede determinar en el tiempo, debiendo entender que el plazo de la obligación fenecerá cuando la menor adquiera su mayoría de edad, por lo que es a partir de esta fecha que recién se debe computar el plazo de caducidad, salvo que la tutoría sea variada por curaduría.

En ese entender, conforme a lo expuesto no se está ante un caso de caducidad de la garantía hipotecaria. (...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando:

- a) La conclusión a la que llega el Registrador no tiene ningún sustento jurídico, porque en todo caso la hipoteca debió ser renovada por la propia beneficiada, por haber llegado a su mayoría de edad, todavía en fecha 19 de julio de 2005, lo cual no ha sucedido.
- b) Lo determinado en la parte final del art. 3 de la Ley N° 26639, tampoco es aplicable al presente caso, porque esta se refiere a gravámenes que garantizan créditos, lo que no es lo determinado en el presente caso, porque no existe ningún crédito que garantizar, sino como refiere el art. 520 del Código Civil para asegurar la responsabilidad de la gestión de la tutora y si en Registros Públicos no hay ninguna medida precautoria inscrita respecto a algún cuestionamiento a dicha gestión, entonces el Registrador Público no tiene porque oponerse a la extinción de la hipoteca por caducidad.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote de [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] del Registro de Predios del Cusco.

En el asiento 2-d) de la ficha precitada consta inscrita la hipoteca constituida por [REDACTED] favor de la menor Sheyla Isabel Cardenas Cardenas hasta por la suma de US \$ 20,000.00 en mérito a lo dispuesto por el inciso 2 del art. 520 del Código Civil.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Raul Delgado Nieto. De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es determinar:

- ¿La hipoteca constituida para garantizar la responsabilidad de la gestión de un tutor, garantiza obligaciones eventuales?

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN N° 111-2009-SUNARP-TR-A

1. Mediante el título alzado se está solicitando la cancelación de la hipoteca por caducidad constituida por Victoria [REDACTED] con la finalidad de garantizar la tutela [REDACTED] respecto de [REDACTED] Cárdenas, conforme a [REDACTED]
2. La tutela nos dice Cornejo Chávez, "es una figura supletoria de la patria potestad, por la cual se provee a la guarda de la persona y de los bienes de los incapaces por razón de edad que carecen de padres expeditos".

Se trata pues de una función que el tutor ejercerá durante el tiempo que dure la incapacidad del menor de edad, por tanto, no se trata de una obligación, sino de un cúmulo de atribuciones y obligaciones que el tutor tendrá que desempeñar en el tiempo en cautela de la persona y los bienes del menor.

Con el fin de cautelar la aprobación del resultado de su gestión, el artículo 520° inciso 2) del Código Civil antes citado obliga que de manera previa el tutor constituya garantía hipotecaria o prendaria; ello significa que esta garantía real está garantizando una serie de obligaciones determinables y eventuales, que pueden surgir o no durante el ejercicio del cargo, y si lo hicieran, su correcto cumplimiento se establecerá recién al dar cuenta el tutor del ejercicio de su cargo en las oportunidades que señala el artículo 540° del Código Civil².

Si esto es así, entonces, la parte pertinente del artículo 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios aplicable no es el primer párrafo, sino el segundo párrafo que el cual señala que, "(...) En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento

¹ Artículo 520.- Requisitos previos al ejercicio de la tutela: Son requisitos previos al ejercicio de la tutela. Inciso 2. La constitución de garantía hipotecaria o prendaria, o de fianza si le es imposible al tutor dar alguna de aquéllas, para asegurar la responsabilidad de su gestión. Tratándose del tutor legítimo, se estará a lo dispuesto en el artículo 426.

² El tutor está obligado a dar cuenta de su administración:

- 1.- Anualmente.
- 2.- Al acabarse la tutela o cesar en el cargo.

RESOLUCIÓN N° 111-2009-SUNARP-TR-A

del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, sólo caducarán si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada".



Es decir, tratándose de gravámenes que garantizan obligaciones eventuales, deberá acreditarse

- a. *Fehacientemente el nacimiento de la obligación; y,*
- b. *Haber transcurrido el plazo de 10 años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.*



En el caso del título venido en grado, no se ha acreditado ninguna de las circunstancias antes señaladas, por lo que se debe confirmar la tacha sustantiva.

Estando a lo acordado por mayoría, contando con prórroga para resolver dispuesta mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N°036-2009-SUNARP/PT de fecha 23.02.2009

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada al título venido en grado.

Regístrese y comuníquese



RESOLUCIÓN N° 111-2009-SUNARP-TR-A



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGÉ LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

VOTO SINGULAR DEL VOCAL PEDRO ÁLAMO HIDALGO.

El vocal que suscribe emite el siguiente voto singular:

1. El inciso 2 del art. 520 del Código Civil señala: *"Son requisitos previos al ejercicio de la tutela: (...) 2. La constitución de garantía hipotecaria o prendaria, o de fianza si le es imposible al tutor dar alguna de aquéllas, para asegurar la responsabilidad de su gestión. Tratándose del tutor legítimo, se estará a lo dispuesto en el artículo 426"*.

2. En el caso materia de apelación se tiene que la hipoteca cuya cancelación se solicita por caducidad al amparo del art. 3 de la Ley N° 26639, fue constituida media [redacted] 3.1998 [redacted]



3. Asimismo, el art. 540 del Código Civil indica: *"El tutor está obligado a dar cuenta de su administración:*

- 1.- Anualmente.
- 2.- Al acabarse la tutela o cesar en el cargo".

4. De lo expuesto tenemos que la hipoteca constituida para garantizar la responsabilidad de la gestión durante el ejercicio de la tutela durará en tanto se mantenga vigente dicha situación, es decir mientras el (la) constituyente de la hipoteca tenga la condición de tutor (a) del o de la menor. Así incluso consta de la cláusula octava de la escritura pública de fecha 29.10.1998 [redacted] se expresa: *"La presente garantía [redacted] tutora y administradora de bienes de la [redacted]"*

5. El art. 3 de la Ley N° 26639 dispone: *"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."*

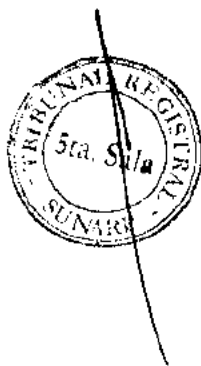
RESOLUCIÓN N° 111-2009-SUNARP-TR-A

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.

6. El primer párrafo del art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica: *"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 los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240° del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo".*



7. La razón de ser y sustento del art. 3 de la Ley N° 26639 es cancelar hipotecas cuyas obligaciones aseguradas se presuman que se han extinguido por el transcurso del tiempo, contribuyendo de este modo al tráfico jurídico de los bienes. Se han discriminado en la norma dos tipos de obligaciones garantizadas para efectuar el cómputo del plazo de caducidad. Aquellas que no garantizan créditos (entendiéndose por tales fundamentalmente los créditos u obligaciones dinerarias) y las que sí aseguran créditos. En el tema de las hipotecas constituidas para garantizar la responsabilidad de la gestión durante el ejercicio de la tutela estaríamos propiamente ante aquellas que no garantizan créditos; por lo cual el plazo de caducidad de dichas garantías sería el establecido en el primer párrafo del art. 3 de la Ley N° 26639 y en el primer párrafo del art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



8. Podría cuestionarse la aplicación de la caducidad de la inscripción hipotecaria cuando la garantía asegura la responsabilidad de la gestión durante el ejercicio de la tutela, señalando que mientras no se acredite fehacientemente que las cuentas de la administración han sido aprobadas satisfactoriamente por el juzgado de familia, no puede accederse a la respectiva cancelación; no obstante, para oponer este argumento sostenemos que se encuentra prevista tanto en la Ley N° 26639, así como en las normas registrales, la posibilidad de la renovación de la inscripción hipotecaria, esto es que si la tutela aún no ha concluido al transcurrir 10 años de inscrita la hipoteca constituida para garantizar su ejercicio, lo que corresponderá es que se solicite la renovación de la referida inscripción.

9. Revisado en este sentido el asiento 2-d) de la ficha N° 6336 del Registro de Predios del Cusco, se tiene que la hipoteca constituida por Vi [redacted] a [redacted] registro el día 11 de febrero de 1998, por lo que habría



RESOLUCIÓN N° 111-2009-SUNARP-TR-A

caducado el día 11 de febrero de 2008, es decir luego de transcurridos 10 años desde su inscripción y no se desprende de la partida registral del predio que se haya producido su renovación; por lo que debe revocarse la tacha formulada al título y disponerse su cancelación.

Por lo expuesto mi voto es que se revoque la tacha y se disponga la cancelación de la hipoteca.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

