



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 072 - 2005 - SUNARP-TR-L

Lima, 11 FEB. 2005

APELANTE : **SEBASTIAN GUEVARA BEGAZO**
TÍTULO : N° 330443 del 18 de octubre de 2004
RECURSO : HTD N° 52203 del 11 de noviembre de 2004
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Cancelación de hipoteca.
SUMILLA :



CESION DE HIPOTECA

La cesión de hipoteca no supone de modo alguno, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca, en tanto no modifica ninguno de sus elementos constitutivos. Por tanto, el plazo para la extinción de una hipoteca cedida no se computa conforme al artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino a partir del acto constitutivo, conforme a la regla del artículo 3° de la Ley N° 26639 que resulte aplicable.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca por US \$ 30,000 dólares, constituida sobre el predio ubicado en el lote 4, Mz. P, parcela A de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, registrado en la partida N° P01191307 a favor del Banco de Comercio.

El título presentado está conformado por la Declaración Jurada formulada por Sebastián Guevara Begazo, con firma legalizada por notario Eduardo de la Lama Rivero el 18 de octubre de 2004.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, sede Lima, Edna Úrsula Abarca Torres, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“De conformidad con el artículo 112 del Reglamento del Registro de Predios en el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida la inscripción caduca a los 10 años contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del respectivo título, visto el título archivado N° 105221 del 9.2.1994 que dio mérito para extender el asiento de hipoteca cuya

cancelación por caducidad se solicita, no se puede determinar la fecha de vencimiento del plazo del crédito.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su apelación en lo siguiente:

La Registradora no ha considerado que la hipoteca garantiza una obligación generada mediante escritura pública del 12.5.1993 en la que se establece expresamente que el citado financiamiento ha sido otorgado a 360 días, plazo que se debe tener presente para efectos de la caducidad.

Si bien es cierto, luego de dicho gravamen se suscribió una escritura pública el 5.2.1994, donde se transfiere la deuda garantizada y por ende se cancela la hipoteca y se extiende una nueva para garantizar la obligación individualizada, precisada originariamente esto no necesariamente implica una ampliación del plazo financiado, esto es, extender el plazo del crédito garantizado; en consecuencia a la fecha el plazo de caducidad se encuentra vencido, pues han transcurrido más de 10 años de la fecha real del financiamiento, por lo que debe operar la caducidad de pleno derecho.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca cuya cancelación se solicita y que recae sobre el predio constituido por el lote 4 de la Mz. P de la parcela A de la Urbanización popular Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, se encuentra inscrita en el asiento 0004 de la partida con código de predio P01191307. Está constituida a favor del Banco de Comercio hasta por la suma de US \$ 30,000 dólares americanos.

En el asiento 0005 está inscrita la cesión de hipoteca otorgada por el Banco de comercio a favor de la Caja de Pensiones militar Policial, quien es la nueva acreedora hipotecaria, en virtud de la escritura pública del 1.10.1998 otorgada ante el notario de Lima, Javier Aspauza Gamarra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la cesión de hipoteca supone la modificación del acto constitutivo de la misma.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122° del Código Civil establece las causales de extinción de la hipoteca, señalando las siguientes:

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.

Posteriormente, mediante el artículo 3º de la Ley N° 26639, se estableció una nueva causal para la extinción de la hipoteca¹, en los términos siguientes:

"Artículo 3º.- 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."

2. De lo previsto en el artículo precitado, se desprenden dos supuestos para la extinción de la hipoteca por el transcurso del plazo o, lo que es lo mismo, para su extinción por caducidad:

1. Cuando se trate de gravámenes que garantizan créditos: A los 10 años de vencimiento del plazo del crédito garantizado.
2. Cuando se trate de gravámenes que no garantizan créditos: A los 10 años de la fecha de la inscripción.

Se encuentran dentro del segundo de los supuestos mencionados, conforme al artículo 112º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.

Asimismo, conforme se ha establecido en jurisprudencia vinculante del Tribunal Registral y en reiteradas resoluciones emitidas por esta instancia², se encuentran dentro del segundo de los supuestos mencionados, las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras o eventuales, y las hipotecas que se hubiesen inscrito no obstante garantizar obligaciones indeterminadas.

3. Como se ha señalado en el primer acápite anterior, la norma prevista en el artículo 3º de la Ley N° 26639 precisa que la extinción de las hipotecas se produce en los plazos previstos en ella, salvo que fueren renovadas.

Al respecto, reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral había interpretado que, tratándose de hipotecas que garantizan créditos, dado que su extinción está vinculada al transcurso del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, la renovación suponía la modificación del plazo de vencimiento de dicha obligación, modificación que a la vez requería la intervención del acreedor y del deudor. Por tanto, únicamente se aceptaba la renovación con el asentimiento del deudor.

¹ Véase el Precedente vinculante aprobado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, en los términos siguientes:

"El artículo 3º de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122º del Código Civil."

Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

² Precedente vinculante aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral:

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004.

Resoluciones N° 449-2004-SUNARP-TR-L de 23 de julio de 2004 y N° 540-B-2004-SUNARP-TR-L de 10 de setiembre de 2004.



Sin embargo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que entró en vigencia el 19 de enero de 2004, estableció en su artículo 118° la norma siguiente:

"Artículo 118°.- (...)

La renovación (...) se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma legalizada, en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

(...)"

Asimismo, con relación a la caducidad del asiento renovado, se estableció lo siguiente:

"Artículo 119°.- El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 118° se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación."

En consecuencia, en armonía con lo previsto en el artículo 3° de la Ley N° 26639, la renovación es la forma de impedir la extinción de la inscripción de la hipoteca, en los casos en que la obligación garantizada no se hubiese extinguido, norma que resulta concordante con la característica de "accesoriedad" de la hipoteca.

4. Resulta claro, asimismo, que tratándose de hipotecas que garantizan créditos, cuya extinción se encuentra sujeta al plazo de vencimiento de la obligación, si el referido plazo fuese ampliado por pacto entre acreedor y deudor, el plazo para su extinción empezará a computarse desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación.

En tal sentido, siendo relevante la información relativa al plazo de vencimiento de la obligación, con relación a la vigencia de la inscripción de la hipoteca, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente vinculante:

"La fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado y su modificación, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan obligaciones garantizadas por gravámenes inscritos, requerirán acceder al registro en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo."³

En el mismo sentido, el artículo 109° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar la información que debe constar en el asiento de inscripción de la hipoteca, indica en el literal c: "La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando corresponda."

5. Sin embargo, no obstante haberse establecido la renovación unilateral de la inscripción de la hipoteca, como el medio idóneo para extender el plazo de vigencia de la hipoteca, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha introducido la siguiente norma:

"Artículo 120°.- Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 26639, *el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificador respectivo y no al título modificado.*

³ Criterio adoptado en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003. Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de junio de 2003.



En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título."

Es decir, en vía reglamentaria se ha establecido una nueva forma para modificar el plazo de vigencia de la inscripción de la hipoteca (limitándolo o extendiéndolo), distinta a la renovación, cual es *la inscripción de cualquier modificación del acto constitutivo de la hipoteca*.

Al respecto, es preciso señalar que la aplicación del referido artículo sin discriminar los distintos supuestos posibles, podría conducirnos a la conclusión - no deseada -, de limitar la vigencia de la inscripción de la hipoteca incluso a plazos inferiores al vencimiento de la obligación garantizada. Por ejemplo: se constituye e inscribe en 1990 una hipoteca en garantía del pago de un mutuo ascendente a US \$500,000.00 pagaderos en 20 años; es decir, dicha obligación vencería el año 2010 y la hipoteca el año 2020. El año 1995, se cede la hipoteca en favor de un tercero, quien se convierte en el nuevo acreedor o titular del derecho de garantía, cesión que se inscribe el mismo año. Si aplicamos la norma del artículo 120°, el plazo para la extinción de la hipoteca se computaría desde la fecha de esta última inscripción, es decir, desde 1995, cuando aún no ha vencido el plazo para el cumplimiento de la obligación.

Al margen de lo expresado en el párrafo precedente, en el presente caso debe analizarse los elementos del acto constitutivo de la hipoteca, a fin de determinar los supuestos para la aplicación de los efectos previstos en el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios antes citado.

6. El artículo 1097° del Código Civil establece que "por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero." Agrega el citado artículo que "la garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado."

Al margen de señalar que la definición del citado artículo resulta insuficiente, en tanto no abarca diversos supuestos regulados en el mismo código sustantivo, como son la hipoteca en garantía de obligación futura o eventual (artículo 1104°), la hipoteca en garantía de títulos valores (artículo 1108°), o el título de crédito hipotecario negociable, en los cuales al otorgarse el documento constitutivo de la hipoteca las obligaciones garantizadas aún no existen, debe decirse que resulta claro que la hipoteca no es sino una afectación impuesta por el propietario del inmueble.

Como precisa Cuadros Villena⁴, el titular de un derecho de propiedad tiene dos clases de potestades sobre los bienes de que es dueño: las potestades sobre el valor de uso y las potestades sobre el valor de cambio. Los derechos reales sobre bien ajeno son de dos clases: aquéllos en que se transmite las potestades sobre el valor de uso de las cosas y por tanto, el titular sobre bien ajeno puede utilizar los bienes y aprovecharlos (usufructo, uso, habitación, servidumbre, superficie) y aquéllos otros en que se transmite las potestades de disposición, cuando el propietario *transmite al*

⁴ **CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand.** *Derechos Reales.* Tomo IV, 1ra. Edición. Editora Fecat E.I.R.L. Lima, 1996. Pág. 278.

acreedor la facultad de vender o hacer vender el bien, para pagar con su valor la obligación incumplida (prenda, hipoteca, anticresis).

Agrega el citado autor que la hipoteca nace de la voluntad unilateral del propietario, no existe propiedad ajena y sin embargo queda constituida la hipoteca, la misma que no es para que el propietario se garantice a sí mismo el cumplimiento de la obligación. El propietario constituye hipoteca sobre sus bienes, pero serán personas extrañas las que intervengan como acreedores.

7. El artículo 1099° del Código Civil, complementado por el artículo 1098° de la misma norma, establece los requisitos de validez de la hipoteca que se señalan a continuación:

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.
4. Que se constituya por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.



Con relación a ello, Cuadros Villena señala que "el acto jurídico es el resultado de la manifestación de voluntad de las partes; sin embargo su eficacia o invalidez está librada a la disposición de la ley." Agrega que "los requisitos de validez del acto jurídico resultan de la evaluación de sus elementos constitutivos, evaluación que ha hecho la ley, por razones de orden público, es decir, para mantener el orden social."

En consecuencia, el acto constitutivo de la hipoteca debe contar con los elementos señalados en el artículo 1099° del Código Civil, con la precisión establecida en el artículo 1098° de la misma norma. Así, los requisitos del referido acto constitutivo en cuanto al fondo son los siguientes: propiedad del bien, capacidad del hipotecante, especialidad del crédito y especialidad de la garantía. Asimismo, como requisitos de forma se aprecian los siguientes: el instrumento en que se constituye y la publicidad (registro).

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos supone la nulidad del acto constitutivo. Resulta claro que tratándose de los supuestos previstos en los artículos 1104° y 1108° del Código Civil, así como en los supuestos regulados en normativa especial, no se requiere la determinación o determinabilidad de la obligación garantizada al otorgamiento del acto constitutivo.

En tal sentido, en aplicación de lo previsto en el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el plazo de caducidad del asiento de la hipoteca, en los casos en que se hubiese modificado alguno de los elementos del acto constitutivo señalados en el presente acápite (la obligación, el propio gravamen), se contará con referencia al título modificatorio respectivo, es decir, el plazo de diez años se computará a partir de la fecha de presentación del título que contiene la modificación.

8. En el presente caso, se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 00004 del predio inscrito con el código N° P01191307, la misma que fuera cedida según consta del asiento 00005 de la misma partida registral.

Revisado el título archivado N° 105221 del 22 de agosto de 1994, éste contiene la escritura pública de 9 de febrero de 1994, otorgada ante notario Oscar E. Medelius Rodríguez, sobre constitución y levantamiento de hipoteca que celebran el Banco de Comercio, Oscar Montoro Barrenechea y esposa, Sebastián Guevara Begazo y esposa, Alberto Raffo Otero y esposa y la empresa Servi Micro S.A.

En la cláusula primera de la minuta inserta en la referida escritura pública se señala lo siguiente:

"PRIMERO.- A solicitud de El Cliente (*Servi Micro S.A.*), el Banco ha aprobado concederle según la propuesta de crédito N° 247/93, un crédito, mediante descuento de pagaré y/o avance en cuenta corriente, en moneda extranjera, por US \$ 460,000.00 (cuatrocientos sesenta mil y 00/100 dólares americanos)."



En la cláusula segunda de dicha minuta, los fiadores (Oscar Montoro Barrenechea y esposa, Sebastián Guevara Begazo y esposa y Alberto Raffo Otero y esposa) se constituyen en fiadores solidarios del cliente en favor del Banco a fin de garantizar tanto el crédito a que se refiere la cláusula primera como también "todas las obligaciones crediticias que el cliente tenga o pudiera tener en el futuro con el Banco (...) y en general, cualquier deuda u obligación directa o indirecta existente o futura a cargo de El Cliente y a favor de El Banco, cualquiera sea su causa o procedencia."

En la cláusula tercera, cada uno de los fiadores constituye primera y preferente hipoteca a favor de El Banco, en respaldo de la fianza solidaria, respecto de los inmuebles de su propiedad enumerados en la misma cláusula, entre los cuales se encuentra el lote 4 de la manzana P de la Urb. Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, de propiedad del recurrente, sobre el cual se constituye hipoteca hasta por US \$ 30,000.00.

En la cláusula cuarta, "los fiadores hacen extensiva las garantías hipotecarias señaladas en la cláusula precedente a todas las obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, que a título personal tengan o pudieran mantener con el banco."

Como se aprecia del citado título, no se ha establecido plazo alguno para la devolución del crédito a que se refiere la cláusula primera de la minuta, el mismo que se encuentra garantizado con la hipoteca cuya cancelación se solicita.

9. De otro lado, mediante el título N° 187266 del 2 de noviembre de 1998, se extendió el asiento C0005, en el cual consta la cesión de la hipoteca inscrita en el asiento C00004, otorgada por el Banco de Comercio en favor de La Caja de Pensiones Militar Policial.

El referido título está conformado por la escritura pública de 1° de octubre de 1998, otorgada ante notario Javier Aspauza Gamarra. En la cláusula primera de la minuta inserta se señala que mediante contrato privado de 16 de agosto de 1995, El Banco y La Caja suscribieron un contrato de transferencia de créditos, mediante el cual ambas partes se transfirieron diversos créditos.

En virtud de ello, y en aplicación del artículo 1211° del Código Civil, El Banco formaliza la transferencia en favor de La Caja de Pensiones Militar

Policial, entre otros, de la hipoteca hasta por la suma de US \$30,000.00 constituida sobre el inmueble conformado por el lote 4 de la manzana P de la Urbanización Tahuantinsuyo, distrito de Independencia, de propiedad del recurrente, quedando La Caja como "único y exclusivo titular de las garantías cedidas", como consta de la cláusula quinta de la minuta.

En tal sentido, procede determinar si la cesión de la hipoteca como consecuencia de la cesión de créditos constituye modificación del acto constitutivo del gravamen, a fin de establecer si el plazo de extinción del citado derecho real debe computarse a partir de la fecha de inscripción de este acto (2 de noviembre de 1998), o si el cómputo debe hacerse de conformidad con lo previsto en el artículo 3º de la Ley N° 26639.

10. El artículo 1206º del Código Civil establece que "la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto."

Agrega el citado artículo que "la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor."

Como señalan Osterling Parodi y Castillo Freyre⁵, "a través de la cesión de derechos sólo se transmite al cesionario la facultad o derecho de hacer efectiva la acreencia que tiene el acreedor cedente respecto de su deudor; es decir, que sólo se transmite la parte activa de la relación obligacional."

Agregan los citados autores⁶ que "el solo cambio del sujeto de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva; ya que en esta figura jurídica se considera que la persona del acreedor o deudor es en principio, un elemento secundario de la obligación, y por consiguiente, a pesar del reemplazo de sujetos, la relación crédito-deuda continúa igual."

Dicha aseveración es corroborada por De Ruggiero, quien señala que el efecto de la cesión es el de hacer entrar al cesionario en el lugar del cedente, sin cambio alguno en la primitiva obligación. Asimismo, por Louis Josserand, quien señala que cuando se cede un crédito, el adquirente, al que se llama cesionario, se coloca en el lugar del antiguo acreedor, el cedente; y así, habiendo cambiado el titular del derecho, no cambia el derecho mismo, que continúa idéntico.⁷

En consecuencia, cedida la hipoteca como consecuencia de la cesión de la obligación garantizada, dicha obligación se mantiene incólume. Por tanto, este elemento del acto constitutivo de la hipoteca: la obligación garantizada, no ha sido modificado.

11. De otro lado, el artículo 1211º del Código Civil establece que "la cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario.(...)"

En este orden de ideas, la cesión de la hipoteca, otorgada en aplicación del precitado artículo 1211º del Código Civil tampoco supone en modo alguno

⁵ **OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario.** *Tratado de las Obligaciones.* Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVI. 1ra. Parte. T.III. PUCP. Fondo Editorial, 1994. Pág. 487.

⁶ Op. cit. Pág. 493.

⁷ Autores citados por **OSTERLING PARODI y CASTILLO FREYRE,** Op. Cit. Pág. 462.



la modificación del gravamen, el mismo que se transfiera conforme fue pactado en el documento constitutivo.

En este sentido, revisada la escritura pública de cesión de hipoteca, se aprecia del punto 4.3 que las partes señalan lo siguiente: "La cesión de las garantías verificada a través del presente contrato, comprende todos los derechos contenidos en los contratos de constitución, abarcando los accesorios y demás derechos que otorga la ley sin reserva ni limitación alguna."

Por tanto, no suponiendo la cesión de la hipoteca, una modificación del acto constitutivo de la misma, no resulta de aplicación, para el cómputo del plazo para su extinción, el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Desestimada entonces la aplicación del artículo 120° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios al caso *submateria*, procede efectuar el cómputo del plazo de vigencia de la hipoteca, a partir del acto de su constitución, inscrito en el asiento C0004, teniendo en cuenta únicamente el cambio del acreedor hipotecario, a efectos de la aplicación del artículo 172° de la Ley N° 26702.



12. Como se ha señalado en el sétimo acápite precedente, en la escritura pública de constitución de hipoteca celebrada por el recurrente y otros con el Banco de Comercio, no se pactó plazo alguno para el pago del crédito garantizado con la hipoteca, ascendente a US \$ 460,000.00.

Al respecto, es de verse que el artículo 1240° del Código Civil establece que "si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación."

En tal sentido, para el cómputo del plazo de extinción de la hipoteca, en el supuesto *submateria*, resulta de aplicación la regla prevista en el primer párrafo del artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que señala lo siguiente:

"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."

13. De otro lado, como se ha señalado igualmente en el sétimo acápite precedente, la hipoteca inscrita en el asiento C0004 (cedida según el asiento C0005) garantiza igualmente obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, (...), que a título personal tengan o pudieran mantener (*los fiadores*) con el Banco.

En consecuencia, la hipoteca se constituyó también para garantizar obligaciones futuras o eventuales, así como obligaciones no determinadas en el documento constitutivo. Por tanto, su extinción se rige igualmente por la norma prevista en el primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639, es decir, a los 10 años a partir de su inscripción. Ello en aplicación de la jurisprudencia mencionada en el segundo acápite precedente.

En consecuencia, habiéndose inscrito la hipoteca cuya cancelación se solicita, sobre la base del título N° 105221, presentado el 22 de agosto de 1994, su extinción se produjo el 22 de agosto de 2004.

14. Resulta pertinente añadir, que siendo el acreedor hipotecario, La Caja de Pensiones Militar Policial, persona jurídica ajena al sistema financiero, no le resulta de aplicación la norma de excepción prevista en el artículo 172° de la Ley N° 26702.

Por tanto, procede extender la cancelación de la hipoteca solicitada, en aplicación de lo previsto en el primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639.

Estando a lo acordado por mayoría.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese




MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. El artículo 3 de la Ley N° 26639⁸ estableció dos formas de computar los plazos de caducidad de las hipotecas; así conforme a su primer párrafo, las hipotecas que no garantizan créditos se extinguen a los 10 años de la fecha de sus inscripciones en tanto que conforme al segundo párrafo, las hipotecas que garantizan créditos se extinguen a los 10 años computados a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado.

2. Posteriormente, el artículo 120 del Reglamento del Registro de Predios al regular la modificación de los actos constitutivos de hipoteca, estableció que *“Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 26639, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado.”*

⁸ El artículo 3 de la Ley 26639 del 15-06-96 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 diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.*

En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título."

3. En el presente caso, originalmente la hipoteca se constituyó a favor del Banco de Comercio en mérito a la escritura del 09 de febrero de 1994 otorgada ante el notario Oscar E. Medelius Rodríguez, conforme consta del asiento 0004 de la partida P01191307. Posteriormente, la mencionada hipoteca fue cedida a favor de la Caja de Pensiones Militar Policial⁹ en mérito a la escritura pública del 01 de octubre de 1998 otorgada ante el notario Javier Aspauza Gamarra, según consta de la inscripción que obra en el asiento 0005 de la partida registral del predio. Por lo tanto, corresponde determinar si la cesión de hipoteca a favor de la Caja de Pensiones Militar Policial constituye una modificación del acto constitutivo de la hipoteca que ha modificado la forma de computar el plazo de caducidad de la hipoteca.

4. La hipoteca es un derecho real de garantía en virtud del cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación. Uno de los requisitos de validez de la hipoteca es que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Así, el derecho real de hipoteca realiza una función de garantía y en tal sentido es accesorio de la obligación garantizada.

El acto constitutivo de la hipoteca entonces comprende básicamente dos ámbitos estrechamente unidos:

- a) El de la o las obligaciones garantizadas: el acreedor, el deudor, las prestaciones y las circunstancias en que deben ejecutarse.
- b) El del derecho real de garantía: el bien sobre el que recae, el gravamen, el rango.

El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al referirse a los actos constitutivos de las hipotecas, está por tanto comprendiendo los dos ámbitos antes señalados. Específicamente, en el segundo párrafo se refiere a una modificación de la fecha de vencimiento de la obligación, esto es, a una modificación de la obligación garantizada, pero en el primer párrafo quedan comprendidas tanto las demás modificaciones de la obligación garantizada como las modificaciones del derecho real, así como aquellas que involucren conjuntamente tanto a la obligación garantizada como al derecho real de garantía.

5. La cesión de derechos está regulada en los artículos 1206 y siguientes del Código Civil, dentro del Título VIII "Transmisión de las obligaciones" de la Sección Primera del Libro de Las Obligaciones. El artículo 1206 define a la cesión como el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto. La norma añade que la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor.

En la cesión de derechos se produce un cambio de acreedor en la relación obligatoria. Esto es, constituye un cambio en la titularidad del crédito: el

⁹ Cabe señalar que de conformidad con el Decreto Ley 21021 a través del cual se crea la Caja de Pensiones Militar Policial, dicha entidad no pertenece al sistema financiero, razón por la que no resulta de aplicación la excepción contenida en el artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

cedente deja de ser el acreedor en dicha obligación, lugar que pasa a ser ocupado por el cesionario.

Sin duda alguna, la cesión implica una modificación de la relación obligatoria. Así, Diez - Picazo señala textualmente: "La relación obligatoria puede quedar modificada por cambiar el acreedor"¹⁰. En el mismo sentido, Miriam Anderson, expresa con relación a la cesión de créditos hipotecarios, que en la cesión "se produce un cambio en la titularidad activa del crédito hipotecario, es decir, una modificación subjetiva de la relación obligatoria por cambio de acreedor"¹¹.

Distinto es el caso de la novación, en la que propiamente la obligación primitiva no queda modificada sino extinguida, pues es sustituida por otra obligación.

6. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios distingue entre la modificación de la fecha de vencimiento de la obligación – regulada en el segundo párrafo –, y las demás modificaciones, contempladas en el primer párrafo. Al respecto, Diez Picazo¹² clasifica los tipos de modificación en la relación obligatoria de la siguiente manera:

a) Modificación subjetiva

Implica un cambio de sujeto en la relación obligatoria, que puede afectar tanto al acreedor como al deudor. La modificación puede consistir en la sustitución de un sujeto por otro, como en la cesión de crédito, o puede consistir en la adición o supresión de alguno de los sujetos anteriores.

b) Modificación objetiva

Consiste en un cambio que afecta al objeto de la obligación, esto es, a la prestación, que puede consistir en la sustitución de la prestación o un aumento o disminución de la misma, por ejemplo.

c) Modificación circunstancial

Esta modificación puede ser:

- Temporal: se alteran los plazos o términos a que la relación se encuentra sujeta.
- Espacial: se altera el lugar de pago.
- Del régimen de las condiciones.
- Funcional o causal: se altera la función económico -jurídica de la relación obligatoria.
- Del contenido de la relación: afecta el contenido de los derechos y deberes de las partes.

Como puede apreciarse, la modificación de la fecha de vencimiento de la obligación constituye una de las múltiples modificaciones que puede experimentar la obligación. Así, dado que en el segundo párrafo del artículo 120 está contemplada la modificación de la fecha de vencimiento de la

¹⁰ Diez - Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996, 5ta. edición, página 803.

¹¹ Anderson, Miriam. La cesión de créditos hipotecarios. Barcelona, CEDECS Editorial S.L., 1999, página 83.

¹² Diez - Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996, 5ra. edición, páginas 791a 793.

obligación, en el primer párrafo están comprendidas todas las demás modificaciones.

De otra parte, la norma objeto de examen no exige como presupuesto para su aplicación que se trate de modificaciones acordadas por acreedor y deudor, y en consecuencia, no excluye a las modificaciones de la relación obligatoria que pueden realizarse válidamente sin la participación del deudor, como es el caso de la cesión de créditos.

7. Conforme al artículo 1211 del Código Civil la cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario.

Resulta por tanto que en virtud a la cesión de derechos el cesionario, además de pasar a ocupar el lugar del acreedor originario en la relación obligatoria, pasará a ocupar su lugar como titular del derecho real de garantía. Así, se transmiten conjuntamente el crédito y la hipoteca.

8. Habiéndose establecido que la cesión de créditos hipotecarios constituye una modificación del acto constitutivo de la hipoteca, y por tanto se encuentra comprendida en el primer párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe definirse cómo queda modificado el plazo de caducidad del asiento de la inscripción de hipoteca, que conforme a dicha norma "se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado".

Al respecto debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 112 del citado reglamento y al artículo 3 de la Ley 26639, la caducidad de la inscripción de gravámenes se computa de distintas formas según las obligaciones garantizadas.

Así, conforme al segundo párrafo del artículo 112 si los gravámenes garantizan obligaciones de ejecución diferida, la inscripción caduca a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito. Sin embargo, la modificación de la hipoteca contemplada en el primer párrafo del artículo 120 no está referida a las modificaciones de la fecha de vencimiento de la obligación, pues estas últimas están comprendidas en el segundo párrafo de dicho artículo.

Por lo tanto, en las modificaciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 120 del reglamento, la fecha de vencimiento de la obligación continuará siendo la misma que la originaria, y sin embargo la norma prescribe que la inscripción de estas modificaciones tendrá efectos en el plazo de caducidad.

9. Respecto al problema planteado podría considerarse que en el caso de modificaciones no referidas a la fecha de vencimiento de la obligación, el plazo de caducidad quedará modificado únicamente cuando se trate de gravámenes que no garantizan obligaciones de ejecución diferida, pues si se tratara de gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, su plazo de caducidad sólo podría modificarse en virtud a una modificación de la fecha de vencimiento de la obligación. Esto es, se excluiría a los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida de la aplicación del primer párrafo del artículo 120 del reglamento.

Sin embargo debe tenerse en cuenta al interpretar y aplicar las normas, que éstas han sido dictadas para ser aplicadas a todos los supuestos previstos en las mismas, debiendo acudir a una interpretación que excluye de la aplicación de la norma a un importante sector incluido en su texto, únicamente cuando no fuera admisible una interpretación distinta.

10. El artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece cómo debe regularse el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 118, disponiendo que se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

Resulta por tanto, que incluso en los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, en caso de renovación del asiento de inscripción del gravamen, el nuevo plazo de caducidad ya no se contará desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (que permanece inalterada), sino desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación. El plazo que desde esta última fecha deberá computarse no puede ser otro que el de diez años desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

Así, mediante la renovación se modifica la fecha a partir de la cual se debe computar el plazo de caducidad del gravamen, plazo de caducidad que en el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, en virtud a la renovación, se desvincula de la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

11. En el mismo sentido expuesto en el numeral precedente, debe considerarse que con la inscripción de las modificaciones del acto constitutivo de la hipoteca no referidas a la fecha de vencimiento de la obligación, se desvincula el plazo de caducidad de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, de la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

12. En el presente caso, la hipoteca inscrita garantiza una obligación determinada de ejecución diferida y obligaciones indeterminadas¹³. Así, incluso en el supuesto que se considerase que el primer párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, la aplicación de dicho párrafo sería procedente en este caso en tanto la hipoteca no sólo garantiza una obligación de ejecución diferida, sino obligaciones indeterminadas.

Por lo tanto, habiéndose en este caso inscrito una modificación del acto constitutivo de la hipoteca, consistente en una cesión del crédito hipotecario, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo, debiendo por tanto haber transcurrido diez años desde dicha fecha, los que no han transcurrido aún.

En consecuencia, debe confirmarse la denegatoria de inscripción por los distintos fundamentos señalados.

¹³ Conforme se desprende de las cláusulas primera, segunda y tercera de la escritura pública de constitución de hipoteca del 09-02-94 otorgada ante el notario Oscar E. Medelius Rodríguez, la hipoteca garantiza un crédito otorgado mediante descuento de pagaré y/o avance en cuenta corriente, en moneda extranjera, por US \$ 460,000.00 dólares.

Por su parte, en la cláusula cuarta se establece que "Sin perjuicio de lo anterior, los fiadores hacen extensiva las garantías hipotecarias señaladas en la cláusula precedente a todas las obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, que a título personal tengan o pudieran tener con el banco".



En el sentido precedente se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 713-2004-SUNARP-TR-L del 2 de diciembre de 2004.

13. El apelante argumenta que la Registradora no ha considerado que la hipoteca garantiza una obligación generada mediante escritura pública del 12.5.1993 en la que se establece el plazo del financiamiento, el cual debe tomarse en cuenta para la caducidad. Al respecto y conforme se ha señalado en los numerales precedentes, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca –en el presente caso, por variación del acreedor hipotecario-, modificó la forma de computar el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones de ejecución diferida, de modo tal que el plazo de caducidad de 10 años se computa a partir del título modificatorio respectivo y no a partir del vencimiento de la obligación garantizada.

Por tanto **MI VOTO** es porque se **REVOQUE** la observación, señalando que el título no puede acceder al Registro por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de mi voto.

Regístrese y comuníquese.


FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

