



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCION No. 232 -2003- SUNARP-TR-L

LIMA, 11 ABR. 2003

APELANTE : JORGE ERICK BENAVIDES KOLIND-HANSEN
TÍTULO : N° 82 del 2 de enero de 2003
HOJA DE TRÁMITE : N° 4873 del 27 de enero de 2003
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Lima
ACTO : Hipoteca



SUMILLA

Reinscripción de Hipoteca

"Si han vencido los 10 años de la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el mismo título porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita se inscriba la hipoteca en la partida registral del inmueble ubicado en el Parque Los Cocoteros N° 180, Urbanización Country Club Villa, Chorrillos, en mérito del parte notarial de la escritura pública de reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria del 1 de octubre de 1990, otorgada por Alexis Parodi Patronoff y cónyuge Silvia Teresa Roberts de Letamendi a favor de Guillermo Payet Devoto y cónyuge Aida Bussallev Lanfranco, extendida ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

Mediante Hoja de Trámite N° 12846 del 20 de marzo de 2003 adjunta resoluciones emitidas por este Tribunal para amparar su solicitud y copias selladas por escribano diligenciero entregadas vía notificación a Guillermo Payet Devoto de la resolución del 13 de junio de 2000 emitida por la Sala Civil Corporativa Especoalizada en procesos abreviados y de Conocimiento que declara procedente la solicitud de remate del bien hipotecado; así como de la resolución N° 20 del 15 de agosto de 2000 del 52° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que declara fundada la reconvencción y ordena efectuar la valorización y convocar a remate el bien.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública Dra. Rocio del Carmen Ticlla Oliva, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"A efectos de registrarse la garantía hipotecaria a favor de Guillermo Payet Devoto y su cónyuge, de conformidad al artículo 1099 Inc. 1 del Código Civil, previamente deberá acreditar la intervención del propietario del inmueble Sr. Hernán Lorenzo Morello Muller. Sírvase presentar escritura pública de constitución de hipoteca en el cual intervenga también el propietario actual. En este caso, la escritura deberá ser de fecha anterior al título.

Se deja constancia que en caso reiteren su solicitud de inscripción en virtud solo de la escritura pública del 1.10.1990 se procederá a la tacha sustantiva por adolecer de defecto insubsanable.

Art. IX del Título Preliminar, arts. 32 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante se fundamenta en lo siguiente:

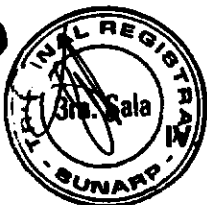
- Si bien es cierto la hipoteca ya no consta inscrita, es necesario precisar que la inscripción no determina la validez de la hipoteca, la inscripción registral es meramente declarativa. En el Perú la inscripción no es constitutiva.
- La única formalidad que exige nuestro Código civil es la escritura pública, artículo 1098. Del mismo modo el artículo 720 del Código Procesal Civil, señala que la ejecución de garantías reales procede siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe, es decir la escritura pública.
- A pesar que la inscripción de la hipoteca caducó y por ello se canceló el asiento donde corría inscrita, la hipoteca continúa siendo perfectamente válida en virtud de la escritura pública que le dio origen. Por lo tanto puede ser inscrita nuevamente.
- El motivo de la cancelación fue la caducidad dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639, pero esta caducidad opera respecto de la inscripción. Debe hacerse una interpretación restrictiva sobre la base del artículo IV del T. P. el Código Civil.
- Tampoco se ha configurado ninguno de los supuestos de extinción de la hipoteca previstos en el artículo 1122 del Código Civil.
- La hipoteca fue constituida por los entonces propietarios del inmueble. El hecho que el propietario actual no haya participado en dicho acto, no implica que deba intervenir en una nueva escritura pública de constitución de hipoteca en la medida que la hipoteca es una garantía real que afecta un inmueble independientemente de quien sea el propietario. El hecho que el inmueble haya sido objeto de sucesivas transferencias, no afecta la validez de la hipoteca. Debe tenerse en cuenta que cuando ocurrieron estas transferencias, la hipoteca objeto del presente recurso estaba inscrita; por lo tanto los actuales propietarios no pueden alegar buena fe.
- Contrariamente a lo que señala la registradora, la hipoteca fue válidamente constituida por los entonces propietarios, por lo tanto se cumple con el artículo 1099 inc. 1; por lo tanto no es necesario presentar una nueva escritura en la que intervenga el nuevo propietario. ¿Qué sentido tiene



RESOLUCION No. 232 -2003- SUNARP-TR-L

acreditar la participación del actual propietario, si la hipoteca que pretendo inscribir es perfectamente válida?, ¿Qué motivo podría tener el actual propietario para renovar la hipoteca que pesa sobre un inmueble, cuando ni siquiera es el deudor? Ninguno.

- Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de caducidad de la inscripción no es aplicable a la presente hipoteca, puesto que fue constituida con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 26639; por lo tanto la indebida caducidad de la inscripción de la hipoteca es inconstitucional por haberse aplicado retroactivamente la ley.
- Mediante Hoja de Trámite N° 12846 del 20.3.2003, Indica que se ha interrumpido el plazo prescriptivo de 10 años para la extinción de la garantía, porque en el caso de autos existe un proceso judicial seguido entre el acreedor hipotecario y el primigenio titular del bien afectado en garantía. Tampoco se requiere la intervención del nuevo propietario del bien porque adquirió sabiendo que estaba gravado, por ello no es necesario que presentemos una renovación de hipoteca suscrita por el nuevo propietario.



ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 56997 que continua en la P. E. N° 42054755 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima se encuentra inscrito el inmueble ubicado en el Parque Los Cocoteros N° 180 de la Urbanización Country Club de Villa del distrito de Chorrillos.

En el asiento 2 de la ficha aparece inscrito el dominio a favor de Alexis Parodi Petronoff y su cónyuge Silvia Teresa Robles, en mérito del título N° 8563 del 20 de mayo de 1975.

En el asiento 4-d) de la ficha se inscribió la hipoteca constituida por la sociedad conyugal indicada en el anterior párrafo a favor de Guillermo Payet Devoto y su cónyuge Aída Busallev Lanfranco, hasta por la suma de U. S. \$ 50 000,00 dólares americanos, en mérito de la escritura pública del 1.10.1990 ante el notario Ricardo Fernandini Arana. Título N° 121025 del 30.11.1990.

En el asiento 3-c) de la ficha figura el anticipo de legítima a favor de María Fernanda Parodi Robles. Título N° 94533 del 26.7.1994.

En el asiento C 00001 de la partida electrónica aparece la compraventa a favor de Hernán Lorenzo Morelli Muller, soltero. Título N° 144934 del 6.9.1999.

Finalmente, en el asiento E 00001 consta la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 4 d) de la ficha, al haber transcurrido el plazo de caducidad establecido en la Ley N° 26639. Título N° 23695 del 2.2.2001.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Rosa Vásquez Torres y el informe oral del Dr. Carlos Carpio Ramírez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a dilucidar es, si procede inscribir nuevamente la hipoteca no obstante que ya fue cancelada en virtud del artículo 3 de la Ley N° 26639 y en la partida registral aparece un nuevo titular de dominio.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: Revisada la escritura pública venida en grado, que es la misma que se encuentra archivada con el N° 8563 del 20.5.1975 y dio mérito a la extensión del asiento de hipoteca 4 d), se encuentra que los deudores Alexis Parodi Patronoff y Silvia Roberts de Parodi reconocen haber recibido en préstamo de Guillermo Payet Devoto la cantidad de U. S. \$ 59 420,00 dólares americanos (cláusula primera). Suma más sus intereses que se obligan a devolver en dos cuotas, la primera de dichas cuotas, incluyendo capital e intereses, asciende a la cantidad de U.S. \$ 30 774,61, vencerá el 1 de noviembre de 1990, la segunda cuota de U. S. \$ 31 319,29 que incluye capital e intereses, vencerá el 15 de diciembre de 1990; en caso de incumplimiento cada una de estas cuotas devengará desde la fecha de su vencimiento, intereses compensatorios y moratorios (cláusula segunda). Se constituye la hipoteca sobre el inmueble sub materia por la cantidad de U. S. \$ 50 000,00 (cláusula tercera).



SEGUNDO: Como se aprecia del asiento E 00001 y del título archivado N° 23695 del 2.2.2001 que dio mérito a la cancelación de la hipoteca, el registrador procedió a extenderlo, en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 26639.

Este asiento registral goza de la presunción de exactitud y validez que concede el principio de legitimación; produce todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ello, mientras no se rectifique en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez, conforme al artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y al artículo 2013 del Código Civil. En atención a esto no procede cuestionar la inscripción en sede registral como lo hace el apelante.

TERCERO: El artículo 3 de la Ley N° 26639, norma que amplió los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, señala que las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito se extinguen a los diez años de las fechas de las inscripciones, sino fueran renovadas y al tratarse de gravámenes que garantizan créditos se extinguen a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

CUARTO: Conforme ha señalado en forma reiterada este Tribunal, la referida norma contenida en la Ley N° 26639 busca cancelar, entre otras, las inscripciones de hipotecas que afectan a determinados bienes y que no han sido ejecutadas dentro del respectivo lapso de tiempo. Al respecto, Beatriz Arean (Curso de Derechos Reales. Segunda Reimpresión. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1987, pág. 550) señala que la cancelación es el acto por el cual



RESOLUCION No. 232 -2003- SUNARP-TR-L

se deja sin efecto la inscripción registral y que no debe confundirse con la extinción de la hipoteca, ya que ésta puede estar extinguida por cualquier causa y sin embargo subsistir la inscripción.

QUINTO: De la lectura de los antecedentes de la Ley N° 26639, se aprecia del dictamen de la Comisión de Justicia, en su sesión del 25 de marzo de 1996, referente a los Proyectos de Ley N° 931 y 1050-95-CR, sobre caducidad de las medidas cautelares y extinción de las inscripciones de gravámenes, que la propuesta contenida en el segundo de los proyectos mencionados se fundamenta en la omisión en el Código Civil vigente de una norma que determine la extinción de las referidas inscripciones, como sí lo hacía el artículo 1049 del Código Civil de 1936, que señalaba que las inscripciones de las hipotecas y gravámenes se extinguían a los 30 años de las fechas de sus respectivas inscripciones, pero "cambiando el antiguo plazo de 30 años por el de 10, por cuanto éste es el nuevo término de la prescripción extintiva de la acción real".



SEXTO: Sin embargo, se aprecia que el referido proyecto que finalmente derivó en la aprobación de la Ley N° 26639 contempla que *para que se produzca la extinción de las hipotecas, debían transcurrir 10 años desde la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado y no desde la fecha de las inscripciones*, como lo habla establecido el artículo 1049 del Código Civil de 1936.

Es decir, conforme al texto aprobado, la extinción prevista en dicha norma, cuando se trata de hipotecas que garantizan créditos, se contabiliza a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada y no desde la inscripción de la hipoteca.

Como se indicó la finalidad de la Ley N° 26639 con respecto a la extinción de la inscripción de hipotecas consiste en eliminar de las partidas registrales aquellas garantías reales que no puedan ser ejecutadas, sancionando a la vez, la inacción del acreedor hipotecario, quien tiene expedita la vía, dentro del plazo de 10 años otorgado por la ley, para renegociar el crédito otorgado, con lo que se daría origen a una renovación de la hipoteca con el establecimiento de un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación, o iniciar acción en la vía judicial con el objeto de hacer efectivo el pago de la deuda, situaciones ambas que demostrarían la diligencia del acreedor, enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

SÉTIMO: Mediante el presente título se pretende nuevamente inscribir la hipoteca cancelada, para que vuelva a tener vigencia como derecho real y así gozar de los derechos emanados de ella, vale decir, la preferencia, persecución y venta judicial de los inmuebles afectados con dicha garantía, haciendo posible que el bien garantice la obligación por un lapso mayor a los 10 años contemplados en el artículo 3 de la Ley N° 26639. Cabe destacar aquí, el carácter constitutivo de la hipoteca que exige para su nacimiento la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, antes de su inscripción la escritura pública sólo sirve de título obligacional de la hipoteca no del derecho real de hipoteca.



Sin embargo, esos 10 años, en el presente caso, han vencido, en la escritura pública se indica que la última cuota vencerá el 15 de diciembre de 1990; en tal sentido, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el título venido en grado porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación.

Desde esta perspectiva no procede volver a inscribir la hipoteca en mérito al instrumento presentado.

OCTAVO: Por la razón expuesta, es que este Tribunal ha señalado en resoluciones como la N° 340-2000-ORLC/TR del 18 de octubre de 2000 que el artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil¹.

NOVENO: Cabe también señalar, el obstáculo que existe en la partida registral para volver a inscribir la hipoteca, el dominio de un tercero: Hernán Lorenzo Morelli Muller. Teniendo en cuenta el carácter constitutivo de la hipoteca, el propietario es el que debe afectar al bien².

DÉCIMO: No obstante lo señalado, conforme a los documentos judiciales presentados en segunda instancia, se puede advertir que aparentemente existe un proceso judicial de nulidad de acto jurídico y pago de dólares siendo el demandante Alexis Parodi Patronoff el demandado Guillermo Payet Devoto, que se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia, conforme a las resoluciones del año 2000, habiéndose declarado infundada la demanda y fundada la reconvenición de pago de dólares y ordena que Alexis Parodi pague al demandado Guillermo Payet Devoto la suma de US \$ 59 420,00 dólares americanos y, se proceda a convocar a remate.

Esa circunstancia podría determinar que la presunción de extinción de la hipoteca plasmada en el asiento E 00001 quede enervada, precisamente por el inicio del proceso judicial de cobro por la acreedora antes de la inscripción de la cancelación de la hipoteca. Sin embargo, es necesario pronunciamiento judicial para dejar sin efecto la inscripción realizada en dicho asiento, para lo cual deberá presentarse parte judicial que contenga el mandato judicial de cancelación.

UNDÉCIMO: Estando a lo expuesto no procede reinscribir la hipoteca en los términos planteados por el interesado.

Estando a lo acordado por unanimidad:

¹ Art. 1122 del Código Civil.- "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."

Son también causales de extinción de la hipoteca, la venta judicial del bien hipotecado y el acuerdo entre acreedor y deudor respecto a la hipoteca.

² Artículo 1099 del Código Civil.- "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."



RESOLUCION No. 232 -2003- SUNARP-TR-L

VII. SE RESUELVE:

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.



Elena Rosa Vasquez Torres
Dra. ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Dr. LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
Dra. MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

