



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1520 2017 - SUNARP-TR-L

Lima, 11 JUL. 2017

APELANTE : MARÍA ELENA POLO CANO.
TÍTULO : N° 670796 del 29/03/2017.
RECURSO : HTD 38254 del 15/05/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Caducidad de hipoteca.

SUMILLA

CÓMPUTO DEL PLAZO PARA EFECTOS DE LA CADUCIDAD DEL GRAVAMEN

Quando se hubiere pactado el pago en más de dos cuotas y no se hubiese establecido la periodicidad de las mismas, debe considerarse que se trata de cuotas mensuales, salvo que del mismo título se advierta que se pactó una mayor periodicidad".



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la cancelación, por caducidad, de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d de la ficha N° 340701 que continúa en la partida electrónica N° 42607339 del Registro de Predios de Lima.

Para ello se presenta declaración jurada firmada por María Elena Polo Cano con firma certificada notarial del 29/03/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, tacho el título en los siguientes términos:

Se solicita el levantamiento por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 2d de la ficha 340701 correspondiente a la partida electrónica 42607339 del Registro de Predios de Lima. Revisado el título archivado 4785 del 29/11/1984 que dio mérito a dicho asiento se advierte que la hipoteca legal constituida garantizaba el saldo de precio ascendente a S/. 413.136 soles oro, los que pagarían en 72 letras de cambio de S/. 5738 soles oro cada una. Sin embargo, no se indica el vencimiento de la obligación al menos la última, a efectos de establecer la fecha del vencimiento de la obligación. Nótese que tampoco dice la periodicidad con la que vencerían estas letras de cambio.

El artículo 3 de la Ley 26639 señala que cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos (como en el presente caso), a los 10 años de caducidad se computan desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Por otra parte, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que "En el caso de gravámenes que garantizan

créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años de contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título (...). Lo que no sucede en el presente caso.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes argumentos:

1. La fecha cierta del crédito garantizado con la hipoteca legal cuya cancelación por caducidad es objeto del presente procedimiento viene dada por la escritura pública de compraventa otorgada el 08/01/1973; por tanto a la fecha de la presentación del título ha transcurrido en exceso el plazo de 10 años.
2. Que debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el décimo pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial "El Peruano" con fecha 9/06/2004 donde se aprobó el criterio para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.
3. Del texto íntegro de la escritura pública de compraventa otorgada el 08/01/1973, no consta alguna cláusula que establezca un periodo de gracia para el inicio del pago de las 72 letras de cambio razón por la cual éstas deben pagarse de inmediato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca que se solicita cancelar se encuentra inscrita en el asiento 2-d de la ficha N° 340701 que continúa en la partida electrónica N° 42607339 del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

¿Cómo debe efectuarse el cómputo del plazo de vencimiento del pago de una determinada cantidad de cuotas periódicas, cuando no se ha pactado la periodicidad de las mismas?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue 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.



X

RESOLUCIÓN No. - 1520 2017 - SUNARP-TR-L

2. Mediante Ley N° 26639¹ se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

Conforme a lo expuesto, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad.

Al respecto, en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"Causal de extinción de hipoteca

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 Civil".

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

3. Remitiéndonos al artículo 3 de la Ley N° 26639 se aprecia que se ha establecido lo siguiente:

"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 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."

4. Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se produciría transcurrido el plazo de 10 años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes "que garantizan créditos" o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

5. Actualmente, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², aplicable al presente caso, regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/6/1996.

² Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-



X

Handwritten signature or mark.

"Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 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.



En caso de gravámenes que garantizan créditos 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 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 que por su naturaleza o por las circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público 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.

Lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero". (Lo subrayado es nuestro).

Precisando los alcances del mencionado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el artículo 117 del mismo Reglamento regula la ampliación de la hipoteca de la siguiente manera:

"Artículo 117.- Ampliación del asiento de hipoteca

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias".

6. Como puede apreciarse, conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.

Además de ello, se estipula que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que las mismas se entenderán exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240 del Código Civil, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

RESOLUCIÓN No. - 1520 2017 - SUNARP-TR-L

La excepción a esta regla está regulada en el artículo 117 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es decir que se hubiese hecho constar en el registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, supuesto en el cual a efecto de realizar el cómputo del plazo de caducidad se nos remite a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 120 bajo comentario, esto es, efectuar el cómputo desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado.



7. Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Prosiguiendo con el análisis del segundo párrafo del artículo 120, en su segunda parte, se advierte que contiene dos supuestos:

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que presentan las siguientes características:

Remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el registro. Estos gravámenes sólo caducarán si se acredita:

- Fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo; y,
- Haya transcurrido el plazo de 10 años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento fehaciente presentado.

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. Estos gravámenes sólo caducarán:

- Si se acredita fehacientemente el nacimiento de la obligación; y,
- Ha transcurrido el plazo de 10 años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el registro en forma fehaciente con instrumento público.

8. Mediante el presente título se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca registrada en el asiento 2-d) de la ficha N° 340701 que continúa en la partida electrónica N° 42607339 del Registro de Predios de Lima.

De la revisión del título archivado N° 9785 del 29/11/1984, que diera mérito a la inscripción el mencionado asiento, se advierte que la hipoteca cuya cancelación se solicita se constituyó en garantía del saldo del precio del contrato de compraventa registrado en el asiento 2-d) de la ficha N° 340701 que continúa en la partida electrónica N° 42607339 del Registro de Predios de Lima, es decir de S/. 413,136.00 soles oro, que se pagaría en 72 letras de cambio, según consta en la escritura pública del 8/01/1973 otorgado ante el notario de Lima Gustavo Correa Miller.

Así, tenemos que en la escritura pública de compraventa precitada, se estipuló lo siguiente:

*(...)

SEGUNDA.- Por la presente el vendedor da en venta real y enajenación perpetua al comprador y este adquiere en forma exclusiva y definitiva el inmueble (...).

TERCERA.- El precio de la venta asciende a Trescientos doce mil trescientos cuarenticinco soles oro con cincuentinueve centavos que se abona de la siguiente manera:

- A) Treintidos mil trescientos trescientos cuarentiun soles oro con ochenticinco centavos que el vendedor declara haber recibido en dinero en efectivo y al contado del comprador, hecho del cual usted señor notario dará fe. B) Cuatrocientos trece mil ciento treintiseis soles oro en setentidos letras de cambio de cinco mil setecientos treintiocho soles oro cada una, suma que cubrirá la amortización del capital, los intereses de financiación y la prima del seguro de desgravamen.

Clausula Adicional: Con el objeto de garantizar el saldo deudor de cuatrocientos trece mil ciento treinta i seis oro con cero centavos, se entrega en primera y preferencia hipoteca la casa habitación que por este documentos se vende, debiéndose inscribir está medida en los Registros Públicos (...).

9. La solicitud de caducidad de hipoteca presentada se sustenta en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 y, en el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que a tenor de lo señalado en las cláusulas aludidas, la rogatoria comprende la cancelación por caducidad de una hipoteca que garantiza una obligación determinada.

En efecto, de las cláusulas transcritas anteriormente se desprende que se ha constituido una hipoteca en garantía de una obligación cierta y determinada, esto es, el saldo del precio de la compraventa del predio *submateria*, hasta por la suma de S/. 413,136.00 soles oro, que se pagaría en 72 letras de cambio de S/. 5738 soles oro.

Sin embargo, del referido título archivado no se aprecia cuál es la fecha de vencimiento para el pago total del crédito garantizado; esto es, no se ha establecido la periodicidad con la que debían pagarse las 72 armadas, ni tampoco se ha establecido la fecha en la que debió pagarse la primera armada.

10. Sobre este tema, el artículo 1558 del Código Civil de 1984, relativo a las obligaciones del comprador, establece lo siguiente:

"El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados.

A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador"³.

Al comentar este artículo de la norma sustantiva, Castillo Freyre señala lo siguiente:

"En virtud a lo establecido por los principios generales de pago (artículo 1240), si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación. En tal sentido, el artículo 1558 empieza por contemplar la posibilidad de que las partes hayan

³ En el mismo sentido, el Código Civil de 1936, vigente a la fecha de la escritura pública de compraventa del 11/7/1978, establecía lo siguiente:

"Artículo 1410.- El comprador debe pagar el precio en el día y lugar estipulados".

"Artículo 1411.- Cuando no se estipularon lugar y día, se pagará el precio en el día y lugar en que la cosa debe ser entregada".



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'Z'.

Large handwritten signature or scribble on the left side of the page.

RESOLUCIÓN No. - 1520 2017 - SUNARP-TR-L

pactado algo en relación al momento de pago. Si así fuere, la obligación se tendría que ejecutar en los términos convenidos. Pero -igualmente- dicha norma señala que a falta de convenio, y salvo usos diversos, el precio debe ser pagado al contado en el momento de la entrega del bien".⁴

El mismo autor comenta la aplicación del artículo 1240 del Código Civil⁵, en el supuesto previsto en el artículo 1559, sobre resolución por falta de pago del saldo de precio; precisa que este artículo contempla "que el acreedor del precio (vendedor) haya aceptado que el pago se efectúe en dos cuotas o armadas" y luego añade que "del contenido de la norma bajo comentario no fluye la posibilidad de que se haya pactado la existencia de un pago fraccionado en más de dos cuotas".⁶

11. En el título alzado, respecto del pago del saldo de precio se ha estipulado la forma en que debía efectuarse, mas no así la oportunidad del pago de las 72 "armadas" pactadas (72 letras de cambio) al no haberse señalado la periodicidad de las mismas; apreciándose que no es posible aplicar la norma supletoria contenida en el artículo 1252 del Código Civil de 1936, vigente al momento de la constitución de la hipoteca *submateria*, dado que se pactó expresamente el pago fraccionado en más de dos cuotas.

Sin embargo, también es cierto que la normativa civil sobre pago no contiene disposición supletoria sobre las fechas de vencimiento de las cuotas periódicas establecidas, omisión que no debe constituir un obstáculo para la resolución de las cuestiones sometidas a consideración de las instancias registrales, como establece el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, norma similar a la consagrada en el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil.

Por ello, atendiendo a la finalidad de la Ley N° 26639, cual es la cancelación de los gravámenes por el transcurso del plazo previsto en la Ley y, ante la inexistencia de norma que regule el caso específico, resulta procedente aplicar otro dispositivo que contemple un caso semejante, entre las que exista identidad de razón, es decir, aplicar analógicamente una norma del ordenamiento civil establecida para un supuesto con el que guarda similitud.

12. Encontramos en el artículo 1578⁷ del Código Civil de 1936, referido al contrato de mutuo, que el legislador ha establecido un plazo supletorio para la devolución del bien mutuado, que es de 30 días; es evidente que en consideración del legislador, dada la naturaleza del contrato de mutuo, no resultaba razonable establecer una norma similar a la del artículo 1252⁸ del Código Civil de 1936, en la medida que en este contrato se produce un desplazamiento del bien al mutuuario.

⁴ Castillo Freyre, Mario. "Comentarios al contrato de compraventa". Gaceta Jurídica S.A., Lima, enero 2002, pág. 147.

⁵ En el mismo sentido, el artículo 1252 del Código Civil de 1936, vigente a la fecha de la escritura pública de compraventa del 11/7/1978, establecía lo siguiente:

"Artículo 1252.- Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación".

⁶ Op. Cit. págs. 151-152.

⁷ En efecto, el artículo 1578 del Código Civil de 1936 establece:

"Artículo 1578.- Cuando no se fijó término para el pago se entiende que es de treinta días".

En el mismo sentido, el artículo 1656 del actual Código Civil establece:

"Artículo 1656.- Cuando no se ha fijado plazo para la devolución ni éste resulta de las circunstancias, se entiende que es de treinta días contados desde la entrega".

⁸ "Artículo 1252.- Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación".



Aunado a la razonabilidad de la aplicación analógica de la normativa citada, es posible recurrir a la costumbre en el establecimiento del pago de cuotas en las diversas transacciones comerciales en las que se pacta el pago fraccionado, sea mediante el uso de tarjetas de crédito u otros medios de pago, supuestos en los cuales el pago de las cuotas es mensual, es decir, con vencimientos cada 30 días.

13. En tal sentido, para efectuar el cómputo del plazo del vencimiento de la obligación cierta garantizada con la hipoteca, en el presente caso, el pago de las 72 armadas pactadas (72 letras de cambio), resulta procedente concluir que se trata de 72 cuotas mensuales, cuyo primer vencimiento se habría producido a partir de la fecha estipulada en el mismo contrato.

Ahora bien, siendo que en el presente caso no consta del título archivado la fecha en la que debió pagarse la primera armada, esta instancia considera que debe interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrido un mes de la fecha cierta de celebración del contrato, aplicando el mismo criterio establecido precedentemente.

Por tanto, el pago de la cuota 72 pactada debió efectuarse hasta el 8/2/1979, fecha a partir de la cual procede realizar el cómputo de los 10 años para la extinción del gravamen, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

14. En virtud de las consideraciones expuestas, esta instancia concluye que, habiéndose cumplido el plazo para la extinción del gravamen el 8/02/1989, procede la cancelación por caducidad de la hipoteca que grava al predio *submateria*.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y disponer su inscripción de conformidad a los fundamentos expresados en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral