

## ACTA DEL CUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:35 de la mañana del día seis de junio del año 2003, en la sede central de la SUNARP, se reunieron los vocales del Tribunal Registral: Rolando Augusto Acosta Sánchez, Pedro Álamo Hidalgo, Nora Mariella Aldana Durán, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Jorge Vicente Timoteo Linares Carreón, Raúl Pedro Macedo Vera, Víctor Raúl Mosqueira Neira, Mirtha Rivera Bedregal, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Martha del Carmen Silva Díaz, Fredy Luis Silva Villajuán, Fernando Tarazona Alvarado y Elena Rosa Vásquez Torres, en cumplimiento de la convocatoria efectuada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 089-2003-SUNARP/SN del 6 de junio de 2003.

Actuó como presidente Fredy Luis Silva Villajuán, Presidente del Tribunal Registral, designándose como secretario a Samuel Gálvez Troncos.

La agenda fue la siguiente:

Aprobación de acuerdos y precedentes de observancia relacionados a los siguientes temas:

1. Exigibilidad de la acreditación del pago de los impuestos municipales en las adjudicaciones judiciales.
2. Verificación del pago del impuesto predial: ¿basta la presentación de la boleta de pago del último trimestre, o resulta necesario que se presente las boletas de pago de los trimestres transcurridos?
3. Ventas sucesivas de predios que cuentan solamente con la aprobación del proyecto de habilitación urbana, pero que cuentan con edificación declarada y registrada al amparo de las normas de regularización de edificaciones.
4. Formalidad para solicitar la cancelación de gravámenes a que se refieren los artículos 2 y 3 de la Ley N° 26639: necesidad de exigir declaración jurada.
5. Aplicación de la Ley N° 26639 a los embargos penales.
6. Plazo de caducidad de los embargos trabados por autoridad administrativa: aplicación de la Ley N° 27444.
7. Determinar si para los efectos de la aplicación del plazo de caducidad de 2 años que prevé la primera parte del artículo 625 del Código Procesal Civil es necesario establecer si la medida cautelar está o no en ejecución.
8. Renovación de las medidas cautelares cuando estas han caducado.
9. Supuestos en los que procede cancelar sentencias al amparo del primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.
10. Naturaleza de los plazos a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639: plazo de prescripción o de caducidad.
11. Gravámenes que garantizan créditos en que no consta el plazo del crédito garantizado.

12. Determinar la procedencia o no de levantar gravámenes cuando en el título constitutivo de la obligación se ha pactado la posibilidad de renovar el plazo del crédito garantizado.
13. Determinar si es aplicable el artículo 3 de la Ley N° 26639 respecto de las entidades bancarias extinguidas.
14. Renovación y reinscripción de hipotecas.

Antes de pasar a discutir los temas de la agenda, se propuso como cuestión previa, de manera similar a lo acordado en el Tercer Pleno, que los temas que no se aprueben como precedentes de observancia obligatoria, podrán ser aprobados como Acuerdos de Sala Plena que obliguen a sus miembros como un "pacto vinculante". El pleno aprobó por unanimidad dicha cuestión previa.

A continuación, se tocaron los temas de la agenda.

**1. Exigibilidad de la acreditación del pago de los impuestos municipales en las adjudicaciones judiciales.**

El Vocal Pedro Álamo Hidalgo propuso el siguiente texto como Acuerdo de Sala Plena:

***"En los casos de rogatorias judiciales sobre transmisiones de la propiedad dispuestas con motivo de la ejecución forzada de bienes gravados con los impuestos predial, alcabala o automotriz, el registrador público se encuentra obligado a requerir se acredite el cumplimiento del pago de los referidos impuestos".***

Se aprobó como Acuerdo con trece votos a favor, uno en contra y una abstención.

**2. Verificación del pago del impuesto predial: ¿basta la presentación de la boleta de pago del último trimestre, o resulta necesario que se presente las boletas de pago de los trimestres transcurridos?.**

La Vocal Nora Aldana Durán propuso como Acuerdo de Sala Plena que para acreditar el pago del impuesto predial se solicitara, alternativamente:

- El recibo de pago al contado del último impuesto anual; o,
- Los recibos de pago que acrediten de las cuotas devengadas en el año hasta la fecha de presentación del título en el que conste la transferencia, en caso de pago en forma fraccionada.

Luego de deliberar, no se admitió la propuesta y se propuso como Acuerdo de Sala Plena el siguiente texto:

***"Basta la presentación del comprobante de pago del último trimestre anterior a la presentación del título para acreditar el pago del impuesto predial conforme a la presunción de pago de las cuotas anteriores establecida en el artículo 1231 del Código Civil".***

Se aprobó como Acuerdo con catorce votos a favor y uno en contra.

**3. Ventas sucesivas de predios que cuentan solamente con la aprobación del proyecto de habilitación urbana, pero que cuentan con edificación declarada y registrada al amparo de las normas de regularización de edificaciones.**

El Vocal Fredy Silva Villajuán propuso la aprobación como precedente de observancia obligatoria el criterio adoptado en las resoluciones N°133-2003-SUNARP-TR-L y N°141-2003-SUNARP-TR-L, ambas del 7 de marzo de 2003 y N°146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003:

**"Transferencia de predios regularizados al amparo de la Ley N° 27157**

***Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación."***

Se aprobó como precedente de observancia obligatoria con catorce votos a favor y uno en contra.

**4. Naturaleza de los plazos a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639: plazo de prescripción o de caducidad.**

Los Vocales Fernando Tarazona Alvarado y Víctor Raúl Mosqueira Neira propusieron cada uno un proyecto de Acuerdo relativo a la naturaleza del plazo al que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639. El texto final propuesto luego de las deliberaciones es el siguiente:

***"El plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad.***

***Sin embargo, la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral se desprende que dentro de dicho plazo se ha iniciado la ejecución del gravamen"***.

Se aprobó como Acuerdo con catorce votos a favor y uno en contra.

**5. Formalidad para solicitar la cancelación de gravámenes a que se refieren los artículos 2 y 3 de la Ley N° 26639: necesidad de exigir declaración jurada.**

La Vocal Elena Vásquez Torres expuso sobre el tema, proponiendo como Acuerdo el siguiente texto:

***"Es exigible la presentación de declaración jurada en todos los supuestos del artículo 3 de la Ley N° 26639"***.

Se aprobó como acuerdo por unanimidad.

**6. Aplicación de la Ley N° 26639 a los embargos penales.**

El Vocal Fernando Tarazona Alvarado, de conformidad con los votos en discordia emitidos por él en diferentes resoluciones propuso que apruebe como Acuerdo que la Ley N° 26639 es aplicable para cancelar por caducidad los embargos trabados por la judicatura penal.

No se aprobó con cinco votos a favor y diez en contra.

Sobre el tema, se propuso aprobar como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio adoptado en la Resolución N° 144-2001-ORLC/TR del 30 de marzo de 2001, entre otras, emitidas desde la entrada en vigencia de la Ley N° 26639:

**"Inaplicación de la Ley N° 26639 a embargos penales**

***Los asientos extendidos en el registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625 del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma".***

Se aprobó como precedente de observancia obligatoria con diez votos a favor y cinco en contra.

**7. Plazo de caducidad de los embargos trabados por autoridad administrativa: aplicación de la Ley N° 27444.**

El vocal Raúl Macedo Vera propuso que se aprobaran dos textos como precedentes de observancia obligatoria. Luego de las deliberaciones el Pleno propuso como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio adoptado en la Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR/L del 20 de setiembre de 2002:

**"Caducidad de medidas cautelares dictadas en procedimiento coactivo**

***A las medidas cautelares dispuestas en el procedimiento coactivo únicamente se les aplica el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil".***

Se aprobó por unanimidad como precedente de observancia obligatoria.

**8. Determinar si para los efectos de la aplicación del plazo de caducidad de 2 años que prevé la primera parte del artículo 625 del Código Procesal Civil es necesario establecer si la medida cautelar está o no en ejecución.**

El Vocal Jorge Linares Carreón propuso aprobar como Acuerdo el siguiente texto:

*"Si del título presentado o de la partida registral fluye que la sentencia se está ejecutando, no resulta aplicable el plazo de caducidad contemplado en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil".*

Luego de las deliberaciones correspondientes se aprobó como Acuerdo con doce votos a favor y una abstención.

#### **9. Renovación de las medidas cautelares cuando éstas han caducado.**

Se reformó el texto propuesto por la Vocal Mirtha Rivera Bedregal sometiéndose a votación como precedente de observancia obligatoria el criterio adoptado en la Resolución N° 011-2000-ORLC/TR del 24 de enero de 2000:

##### ***"Reactualización de medidas cautelares.***

***No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil".***

Se aprobó como precedente de observancia obligatoria con catorce votos a favor y dos abstenciones.

#### **10. Supuestos en los que procede cancelar sentencias al amparo del primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.**

La Vocal Martha Silva Díaz, propuso aprobar como Acuerdo el siguiente enunciado:

***"Se extinguen a los diez años de las inscripciones, si no fueran renovadas, las sentencias u otras resoluciones judiciales no consentidas o ejecutoriadas, así como las que no contienen actos inscribibles, considerándose en este último supuesto las sentencias que constituyen un tránsito a algún acto inscribible".***

Se aprobó como Acuerdo por unanimidad.

#### **11. Gravámenes que garantizan créditos en que no consta el plazo del crédito garantizado.**

El Vocal Hugo Echevarría Arellano expuso sobre el tema; sin embargo se acordó por unanimidad postergar la discusión del tema para el próximo pleno.

#### **12. Determinar la procedencia o no de levantar gravámenes cuando en el título constitutivo de la obligación se ha pactado la posibilidad de renovar el plazo del crédito garantizado.**

La Vocal Nora Mariella Aldana Duran propuso la aprobación como precedentes de observancia obligatoria, de los criterios adoptados en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003. A tal efecto, se sometió a votación como precedente de observancia obligatoria el primer texto :

**"Plazo del crédito garantizado.-"**

***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".***

Se aprobó por unanimidad como precedente de observancia obligatoria.

Respecto al segundo texto propuesto como precedente, el Pleno consideró que debería ser sometido a votación como Acuerdo.

**"Posibilidad de modificar la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.-"**

***El cómputo del plazo para la extinción de la inscripción del gravamen, al amparo del artículo 3 de la Ley N° 26639, debe realizarse objetivamente sobre la base de la información que obra en el Registro, no pudiendo presumirse que el plazo fue ampliado por haberse establecido la posibilidad de modificarlo".***

Se aprobó como Acuerdo con nueve votos a favor y siete en contra. Quienes votaron en contra de su aprobación como acuerdo, votaron a favor de su aprobación como precedente.

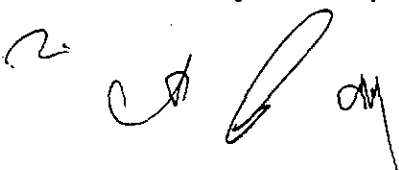
**13. Determinar si es aplicable el artículo 3 de la Ley N° 26639 respecto de las entidades bancarias extinguidas.**

El Vocal Fernando Tarazona Alvarado propuso un texto, el cual luego de las deliberaciones y modificaciones quedó redactado de la siguiente manera:

***"En los supuestos de garantías reales otorgadas en favor de entidades pertenecientes al sistema financiero, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, si es que se ha inscrito la extinción de la entidad financiera y no se desprende de las partidas registrales del bien y de la persona jurídica que el crédito haya sido transferido. Lo dispuesto precedentemente no se aplica en los casos de reorganización de sociedades".***

Se aprobó como Acuerdo por unanimidad.

**14. Renovación y reinscripción de hipotecas.**



I. El Vocal Pedro Álamo Hidalgo propuso se considere la renovación unilateral de la hipoteca y el Vocal Fernando Tarazona Alvarado defendió la tesis de la renovación bilateral.

Sometida a votación las dos posturas, la tesis de la renovación unilateral obtuvo siete votos a favor y la de renovación bilateral obtuvo ocho votos a favor y hubo una abstención.

II. Asimismo, la Vocal Elena Vásquez propuso que se apruebe como precedente de observancia obligatoria el criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003:

**"Causal de extinción de hipoteca"**

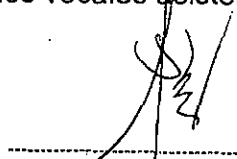
**El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil".**

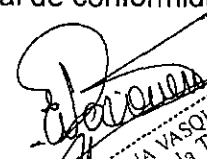
Se aprobó con catorce votos a favor y dos abstenciones como precedente de observancia obligatoria.

Finalmente, se dejó como tema pendiente los siguientes: a) Definición de Crédito  
b) Fecha en que se entiende contraída la obligación.

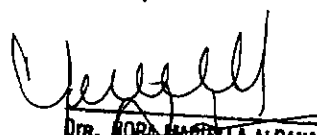
Se deja constancia que la Vocal Rosario Guerra Macedo se incorporó al Pleno el día sábado 7 de junio de 2003.

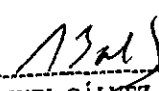
Siendo las 18:30 horas del día 7 de junio de 2003, se levantó la sesión, firmando los vocales asistentes en señal de conformidad.

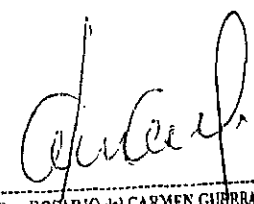
  
Dr. FREDY SILVA VILLAJUAN  
Presidente del Tribunal Registral  
SUNARP

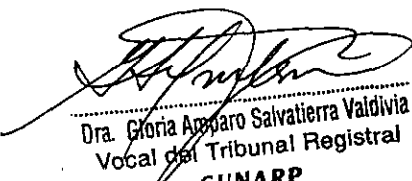
  
Dra. ELENA VASQUEZ TORRES  
Presidenta de la Tercera Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

  
Dr. PEDRO ALAMO HIDALGO  
Vocal Tribunal Registral  
SUNARP

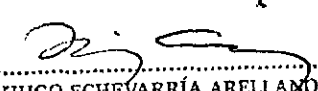
  
Dra. NORA MARIELLA ALDANA DURAND  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

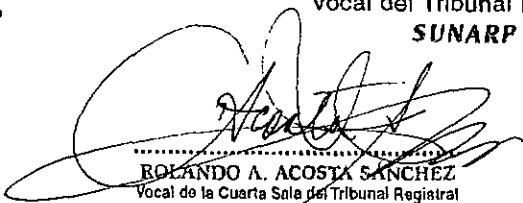
  
Dr. SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

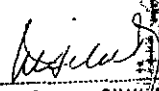
  
Dra. ROSARIO del CARMEN GUERRA MACEDO  
Presidenta de la 2da. Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

  
Dra. GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
Dra. MIRTHA RIVERA BEBEGAL  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO  
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral  
SUNARP

  
ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ  
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral  
SUNARP

  
Dra. MARTHA SILVA  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

eral de  
de la

obtuvo  
/ hubo

adente  
-2003-

inción  
Civil".

nte de

Crédito

leno el

mando

ALGO  
tral

ARMEN GUERRA MACIEL  
de la 2da. Sala de  
nal Registral  
UNARP

ARTHA SILVA  
el Tribunal Registral  
SUNARP

JORGE LINARES CARREÓN  
Presidente de la 5ta. Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

Dr. RAÚL PEDRO MACEDO VERA  
Vocal de la 5ta. Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

Dr. FERNANDO TARAZONA ALVARADO  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP