

# ACTA DEL XXX PLENO REGISTRAL-MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Arequipa, Trujillo y Lima, en los locales de las Salas del Tribunal Registral con sedes en las Zonas Registrales N° XII-Sede Arequipa, V-Sede Trujillo y IX - Sede Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día 05 de marzo de 2008, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 14 Vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien actúa como Presidente, Rolando Augusto Acosta Sánchez, quien actúa como Secretario Técnico, Mariella Aldana Durán, Martha Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Fredy Silva Villajuán, Samuel Gálvez Troncos, Raúl Delgado Nieto, Fernando Tarazona Alvarado, Mirtha Rivera Bedregal, Rosario Guerra Macedo, Jorge Palacios y el Vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, quien reemplaza a la Vocal Gloria Salvatierra Valdivia.

La **AGENDA**, según la convocatoria, fue la siguiente:

## XXX PLENO REGISTRAL

**FECHA:** Miércoles 05 de marzo de 2008.

**AGENDA:** REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS POR CADUCIDAD. PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL IV PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.

8:30 a.m. Instalación del Pleno

9:00 a.m. Inicio del debate de las posiciones existentes (Dra. Guerra y Dr. Tarazona y IV Sala) cuyas ponencias han sido ya previamente alcanzadas.

12:00 a.m. Balance del debate / conclusiones preliminares

1:00 PM : RECESO PARA EL REFRIGERIO

2:00 p.m. Debate final

4:00 p.m. Acuerdos / Conclusiones.

5:00 p.m. Clausura.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, el Presidente del Tribunal Registral, Eduardo Morgan Plaza, declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició al debate.

### IV.6. Causal de extinción de hipoteca

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

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

A continuación, relacionar el tema

Las posiciones son de Fernando Tarazona

Posición de

obligación que re  
ángulos: a) De h  
obligaciones. Pre  
26639 coincide c

a) Reinscripción

obligación cierta  
cumplimiento de  
garantizada y co  
principio, **no pro  
extinguieron po  
cumplimiento d  
acción de pago**  
consta textualme  
del contenido mi  
todo apunta a ell

b) Reinscripción  
eventuales: Disti

crédito, pues exis  
de cobro) y exti  
incumplidas. Rec  
posibilidad de eje  
no prescriben (si  
puede presumirse  
tampoco puede a  
prescindir de la ga  
razones jurídicas  
no ocurre en este  
encarrecería el ot  
posibilidad de que  
**reinscripción de  
vigencia, siemp  
coberturas na  
y/o que dentro de  
constancia oportu  
del titular de la ga  
que no es, técnico  
(que por la razón  
que pueda este lib**

2. Posición de Fe

hipoteca garantiza  
reinscripción de la  
extinguió no podrí  
ante el Registro qu  
ha extinguido.  
No obstante, discr  
garantiza una obl  
tenerse en cuenta  
párrafo del Art. 3  
constitutivo, ya  
garantizada, sino

A continuación, el Presidente difundió el resumen de las posiciones existentes con relación al tema objeto de la agenda programada. El resumen es el siguiente:

Las posiciones son tres. La posición asumida por la IV Sala en la Res. 175-2006, la posición de Fernando Tarazona Alvarado y la posición de Rosario Guerra Macedo.

**Posición de la IV Sala:** La hipoteca, por ser una garantía accesoria, está ligada a la obligación que respalda. En consecuencia, la reinscripción de la hipoteca se analiza desde dos ángulos: a) De hipotecas que garantizan una obligación; y b) De hipotecas que no garantizan obligaciones. Precisamente la caducidad de las hipotecas contemplada por el art. 3 de la Ley 26639 coincide con este enfoque.

**Reinscripción de hipotecas que garantizan obligaciones:** En este supuesto, como existe una obligación cierta, el plazo de prescripción de la acción real o personal para exigir el cumplimiento de la obligación se extingue a los 10 años del vencimiento de la obligación garantizada y con la extinción de la obligación la hipoteca desaparece. En tal sentido, en principio, **no procede la reinscripción de gravámenes en garantía cuyas inscripciones se extinguieron por el transcurso del plazo de 10 años desde que venció el plazo de cumplimiento de las obligaciones garantizadas. Salvo que se acredite el ejercicio de la acción de pago antes de la prescripción de la obligación.** Esta última salvedad, si bien no consta textualmente en la conclusión del considerando 16 de la Res. 175-2006, se desprende del contenido mismo de la resolución. Léase los considerandos anteriores de la resolución, todo apunta a ello.

**Reinscripción de hipotecas que no garantizan obligaciones (obligaciones futuras o eventuales):** Distinto es el caso de una garantía o derecho de garantía que no cobertura un crédito, pues existe una disociación entre prescripción de la acción real (o ejercicio de la acción de cobro) y extinción en tanto las obligaciones futuras o eventuales no nazcan y sean cumplidas. Recién cuando ocurra este incumplimiento, nacerá en cabeza del acreedor la posibilidad de ejercer las acciones personales o reales derivadas del gravamen. Si éstas aún no prescriben (si el crédito aún es exigible), y aun cuando el gravamen se haya extinguido, no puede presumirse que sea voluntad del deudor dejar de garantizar sus obligaciones, como tampoco puede asumirse que la falta de renovación por el acreedor obedezca a que decidió prescindir de la garantía. La imposibilidad de establecer estas presunciones obedece no sólo a razones jurídicas (las presunciones, generalmente, se recogen en disposiciones legales, lo que no ocurre en este caso), sino a motivos de índole económica: privar de una garantía al crédito implicaría el otorgamiento de éstos, incrementando el costo de la contratación por la posibilidad de que el deudor pueda dejar impago dicho crédito. En consecuencia, **es posible la reinscripción del gravamen extinto que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobradas nacieron dentro del plazo de 10 años desde la inscripción del gravamen y/o que dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.** La exigencia de la constancia oportuna resulta plausible en la medida que constituye un límite para evitar abusos del titular de la garantía, quien pese a que nunca surgieron las obligaciones (es decir, pese a que no es, técnicamente, "acreedor") podría mantener sujeto al constituyente del gravamen que por la razón antes anotada tampoco es "deudor") por un plazo adicional de 10 años, sin que pueda este liberarse del gravamen.

**Posición de Fernando Tarazona:** Fernando también analiza el tema dependiendo de si la hipoteca garantiza o no una obligación. Coincide con la IV Sala en cuanto al tema de la reinscripción de la hipoteca que garantiza obligaciones. En efecto, si la obligación ya se extinguió no podría reinscribirse una hipoteca sin obligación garantizada, salvo que se acredite ante el Registro que se ha iniciado la ejecución de la hipoteca, es decir, que la obligación no se ha extinguido.

No obstante, discrepa con la IV Sala en el extremo de la reinscripción de la hipoteca que no garantiza una obligación (obligaciones futuras o eventuales). Fernando señala: "(...) debe tenerse en cuenta que en este supuesto, a diferencia de la causal contenida en el segundo párrafo del Art. 3, la causa de cancelación de la hipoteca no es una que afecte al contrato constitutivo, ya que el plazo extintivo no se encuentra relacionado con la obligación garantizada, sino más bien con la fecha de inscripción. En este sentido, habiéndose cancelado

AD NO

Salas del Tribunal  
I, V-Sede Trujillo  
de 2008 se reun  
ción de 14 Vocales  
do Augusto Acco  
Durán, Martha G  
chevarría Arellan  
o Nieto, Fernan  
acedo, Jorge Tap  
aza a la Vocalit

5 CANCELADAS  
IÓN DEL 6  
EL IV PLENO DEL

tentes (Dra. Guerra  
nencias han ex

inares

Tribunal Registral, W  
diato se inició al debat

ción de la hipoteca radica

L del 11 de enero de 20

la hipoteca, no existe ningún inconveniente para que se vuelva a presentar el <sup>con</sup> constitutivo y se vuelva a reinscribir la hipoteca; en dicho supuesto, la garantía hipotecaria oponible a partir de la fecha de su nuevo registro, corriendo el computo del plazo extintivo nuevo, a partir de la fecha de la reinscripción; Debe tenerse en cuenta que en la Ley N° 26639 no se establece limitación alguna para la reinscripción de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales." En suma, según la posición de Fernando una hipoteca no garantiza obligaciones puede reinscribirse indefinidamente luego de haber caducado inscripción registral, siendo suficiente el mismo título constitutivo.

3. **Posición de Rosario Guerra:** No procede la reinscripción de la hipoteca, bajo <sup>este</sup> concepto. Refiere que, en general, la procedencia de la reinscripción de algo que ya ha extraído del registro atentaría contra la legitimación del asiento de caducidad. Considera que reinscripción en cierta manera implica una nulidad del asiento de caducidad, algo que <sup>este</sup> sistema registral rechaza.

La Dra. Mariella Aldana Durán considera que la posición de la Cuarta Sala y la de Fernando Tarazona no son convenientes:

- En primer lugar la reinscripción de los gravámenes no está prevista ni regulada, que está regulado es la renovación, y ésta sólo procede antes que opere la caducidad. Vía la posición de la IV Sala (y de Fernando Tarazona), se lograría la vigencia del gravamen como si hubiera sido renovado oportunamente, a pesar de no haber sido renovado oportunamente. Para qué los acreedores deberían estar pendientes de renovar sus hipotecas, si igual aún cuando hayan caducado podrán renovar el gravamen a través de la reinscripción.

- La reinscripción de los gravámenes atenta contra la intangibilidad de las inscripciones. Así, aun cuando se encuentre cancelada por caducidad la hipoteca, el propietario seguiría en zozobra respecto a dicho gravamen, el que podrá ser revivido por el acreedor. Las entidades bancarias no aceptarían hipotecas a su favor sobre bienes que tienen hipotecas extinguidas por caducidad, porque dichas extinciones serían firmes: en cualquier momento revivirían las hipotecas.

- La reinscripción de los gravámenes desalienta las solicitudes de cancelación por caducidad. Para qué voy a invertir tiempo y dinero (en derechos registrales) solicitando la extinción de la hipoteca, cuando al día siguiente puede revivir a pedido del acreedor.

- Coincido con Rosario Guerra en que no habría fundamento para aceptar la reinscripción de los gravámenes que no garantizan créditos y denegar la de los gravámenes que garantizan créditos. En ambos casos pudo suceder que se extinguieron los gravámenes a pesar de encontrarse en ejecución (con ejecución anotada en la partida o no), y por lo tanto en ambos casos - si se aceptara la tesis de la IV Sala o de Fernando Tarazona -, debería proceder la reinscripción.

Por su parte, Fernando Tarazona señaló que el análisis de la IV Sala parte de <sup>este</sup> considerar que por medio de la "reinscripción" se busca subsanar una inexactitud existente entre el Registro y la realidad extrarregistral: así en el punto 4 de la Resolución se señala lo siguiente: "(...) habiéndose acreditado en el presente caso a través de la anotación de demanda de ejecución de la hipoteca hoy caducada, el Dicompro ejerció su derecho de solicitar la venta judicial de los predios gravados dentro de los 10 años de habersé inscrito las hipotecas (y que por lo tanto interrumpió el plazo prescriptorio de la acción real hipotecaria), entonces también está probado que la hipoteca no pudo extinguirse. Por ello, la cancelación por extinción refleja una inexactitud: la realidad jurídica extrarregistral muestra que las hipotecas está vigentes (tanto así que está ejecutándose), en tanto que el Registro publica que dichos gravámenes están extintos. Nada obsta entonces para que vuelvan a inscribirse, pues los constituyentes de las hipotecas continúan siendo los titulares registrales". (El resaltado es nuestro).

Si la hipoteca N° 26639 no es eventual (1er. estamos ante

Puede darse que se está hipoteca. Estamos ante haber cumplido jurisprudencia demanda de eventual depe

Debe tenerse en la medida hipoteca, se e

Es por eso que nueva hipotec tanto con una la vigencia de

Además a su si se acepta q acreditación de haya hecho c aceptarse tam

Como se señaló de las hipotec en la medida d dicho acto con presentación, plazo extintivo legal exigida,

Rolando Acos lo siguiente:

1. SOBRE LA HIPOTECA: E

legal es desm puede aprecia construido a p prescripción d figura, sino qu

2. SOBRE EL El propio art.

contempla cor estas inexact

de la Resolu inexactitud re

extinguida, u ejecutando la

El tema pasa pero su funci

representar el contrato hipotecario en el plazo extintivo de la Ley N° 26639, las que garantizan una hipoteca no haber caducado

hipoteca, bajo ningún pretexto que ya ha sucedido. Considera que, por lo tanto, algo que nuestro

Cuarta Sala y la de

vista ni regulada. Lo que opera la caducidad, garantizaría la vigencia de las hipotecas que no haber sido estar pendientes de

intangibilidad de las hipotecas, que podrá ser revivida por las hipotecas a su favor sobre dichas extinciones

es de cancelación por (registrales) solicitante a pedido del acreedor para aceptar y denegar la demanda de ejecución (con ejecución) se aceptara la inscripción.

La Sala parte del error subsanar una inexactitud en el punto 4 de la sentencia en el presente caso (la hipoteca hoy caduca) de los predios gravados (y que por lo tanto, la cancelación por extinción registral muestra que no existe), en tanto que nada obsta entonces antes de las hipotecas (nuestro).

Si la hipoteca se canceló de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no habiéndose renovado ni registrado el nacimiento de la obligación futura o eventual (1er. pf.), o la demanda de ejecución de la hipoteca (2do. pf.), entonces, no estamos ante una inexactitud registral, por lo que no hay nada que rectificar.

Puede darse el caso, como lo señala la IV Sala que se haya cancelado una hipoteca que se está ejecutando, o que haya nacido dentro de los 10 años de inscrita la hipoteca. Esta circunstancia, sin embargo, no hace cambiar la situación, cual es que estamos ante una **hipoteca extinguida**, como consecuencia de la cancelación, al no haber cumplido el acreedor con los requisitos establecidos por la misma ley y por la jurisprudencia del T. R. cual es el registro de la renovación la hipoteca, o de la demanda de ejecución de la hipoteca, o del nacimiento de la obligación futura o eventual, depende de cada caso, dentro del plazo de 10 años respectivo.

Debe tenerse en cuenta que el registro es constitutivo de la hipoteca: ésta sólo existirá en la medida que se inscriba el contrato constitutivo. Si se cancela el asiento de hipoteca, se extingue la hipoteca, así se encuentre en proceso de ejecución.

Es por eso que considera que por la **reinscripción** en realidad se constituye una nueva hipoteca, distinta de la anterior, con una nueva fecha de presentación, y por tanto con una nueva prioridad, a diferencia de la renovación, donde se busca extender la vigencia de la misma hipoteca.

Además, a su parecer resulta contradictoria la posición asumida por la IV Sala, porque si se acepta que se reinscriba una hipoteca que garantiza obligaciones futuras, con la acreditación de que se está ejecutando dentro del plazo de diez años, aunque no se haya hecho constar en el Registro, entonces, bajo dicha argumentación, debería aceptarse también la reinscripción de las hipotecas que garantizan obligaciones.

Como señaló en su ponencia, considera que sólo procede la reinscripción en el caso de las hipotecas canceladas en mérito al primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, en la medida que se presente el acto constitutivo del mismo, en razón a que, mediante dicho acto constitutivo se va a constituir una nueva hipoteca, con un nuevo asiento de presentación, y por tanto con una nueva prioridad, comenzando un nuevo cómputo del plazo extintivo. Debe tenerse en cuenta que si el acto constitutivo reúna la formalidad legal exigida, no habría obstáculo para que se inscriba dicha hipoteca.

Rolando Acosta remitió su opinión respecto a la posición de Mariela Aldana, indicando lo siguiente:

**SOBRE LA FALTA DE REGULACIÓN LEGAL DE LA REINSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA:** Exigir que toda conducta humana se encuentre regulada por un precepto legal es desmesurado, por ello es que cabe interpretar e integrar el orden legal. Como puede apreciarse de la Resolución 175-2006, la admisión de la reinscripción se ha construido a partir de disposiciones legales como la Ley 26639, la regulación de la inscripción del Código Civil. No se trata de una creación meramente racional de la ley, sino que se sustenta en normas jurídicas vigentes.

**SOBRE EL ATENTADO CONTRA LA INTANGIBILIDAD DE LAS INSCRIPCIONES:** El propio art. 2013, fuente de la presunción de validez y de su efecto legitimador, contempla como excepción a la legitimación la rectificación de la inscripción cuando ésta es inexacta, en los casos y con los límites fijados legalmente. Como puede verse de la Resolución 175-2006, se admitió la reinscripción porque se advirtió una inexactitud registral: en tanto el Registro publicaba que la hipoteca ya estaba extinguida, una inscripción posterior publicaba que el acreedor hipotecario venía ejecutando la hipoteca años antes de que ésta sea cancelada.

El tema pasa, creemos, por ser concientes de que la hipoteca nace registralmente, pero su función de garantía se materializa fuera del Registro (a través de su ejecución

judicial o extrajudicial). Si vemos sólo la fase registral estaremos analizando el problema parcialmente. Por ello, en el caso de la Resolución 175-2006, era clara la inexactitud: el acreedor estaba ejecutando una hipoteca registralmente inexistente, siendo lo relevante que dentro del plazo de prescripción de las acciones reales y personales (que es el mismo de extinción de la hipoteca) había ejercido su derecho de cobro. A partir de esta situación se analizó el régimen legal de la caducidad y advertimos que en el caso de las hipotecas que sí garantizan créditos, el plazo de caducidad coincide en su duración e inicio con el de prescripción de las acciones reales y personales de que dispone el acreedor. Por ello es que entendimos que se prescribían las acciones reales y personales a los 10 años de vencido el crédito y dentro del mismo plazo caducaba la hipoteca, no podía admitirse una reinscripción de dicha garantía, porque ello equivalía a desaparecer la prescripción como institución de orden público, pues el acreedor tendría 10 años más para ejercer su derecho hipotecario de cobro.

De lo señalado resulta que no puede haber "zozobra" del propietario por temor a que se reviva la hipoteca cuya caducidad solicitó y obtuvo. La reinscripción no se admite por regla general, en el caso de las hipotecas que sí garantizan créditos (salvo que pueda probarse que el acreedor ejerció su derecho de cobro antes de los 10 años de vencido el crédito); sólo será posible en el caso de las hipotecas que no garantizan créditos, y siempre que exista la declaración del acreedor de que la obligación hipotecaria está vigente, declaración que en caso resultar falsa acarreará consecuencias penales y civiles para el "falso acreedor".

El temor a que los bancos no acepten en garantía inmuebles que estuvieron gravados con garantías que caducaron es manifiestamente infundado: la reinscripción de la hipoteca "caduca" se haría luego de inscrita la garantía constituida a favor del banco por lo que éste siempre tendría prioridad para el cobro del crédito.

**3. SOBRE EL DESALIENTO DE LAS SOLICITUDES DE CANCELACIÓN Y CADUCIDAD:** Este argumento se refuta con el mismo utilizado para rebatir el punto 2: no se está admitiendo indiscriminadamente la reinscripción hipotecaria, y al día siguiente de inscrita la caducidad el acreedor pide la reinscripción del gravamen será porque se trata de una hipoteca que no garantizaba obligaciones, y al declarar que la obligación nació y está vigente, como requisito destinado a evitar que acreedores de mala fe puedan someter a sus "deudores" a una garantía que realmente no tiene razón de ser si es que no garantiza un crédito al momento de pedirse la reinscripción.

**4. SOBRE LA INJUSTIFICADA DISCRIMINACIÓN ENTRE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN O NO CRÉDITOS PARA EFECTOS DE SU REINSCRIPCIÓN?** Se responde a Mariela que "no habría fundamento" para tal discriminación. Los fundamentos están ampliamente expuestos en la Resolución 175-2006. De no compartir estos criterios sería interesante conocer las razones de la discrepancia, siendo insuficiente -creo- acusar una falta de fundamentos.

De otro lado, es cierto que en ambos casos puede haberse ejecutado la hipoteca antes de transcurridos los 10 años de inscrita la hipoteca o de vencido el crédito si ella garantizaba. Por ello es que en la citada Resolución se señala claramente que la regla general es la no admisión de la reinscripción de la hipoteca que sí garantiza créditos, salvo que se pruebe con título idóneo que el acreedor ejerció su derecho de cobro oportunamente (antes de los 10 años de vencido el crédito). La imposibilidad como regla general se establece sobre la base de un dato objetivo: los plazos de prescripción de las acciones reales y personales son (en su inicio y duración) idénticos al plazo de caducidad de la hipoteca, lo que revela una vinculación entre ambas instituciones: En cambio, en el caso de la hipoteca que no garantiza créditos, no existe tal vinculación, toda vez que el inicio del plazo de caducidad ocurre en un momento distinto al de inicio del plazo de prescripción. De ahí la distinción.

En suma: Coincidimos con Mariela en que es posible, bajo ciertas circunstancias, que en ambos tipos de hipoteca se admita la reinscripción.

GA

En este estado  
La cancelación  
tanto la muerte  
Las cancelaciones  
presunción de  
nacido las obli  
Dicha prescripción  
transcurrido  
ampliado el p  
que la obligac  
Por ello, e  
garantizan ob  
está vigente.  
Sin embargo  
su punto de  
inscripción de  
adecuado ha  
hipoteca  
Con ello no  
de una nuev  
tranquilos pu  
que venga co

Rolando Acos  
Es exacto. Lo  
problema, lo  
Resolución 17  
hipoteca y en  
del demandan  
elección (de  
para obrar de  
427, incs. 2 y  
que oportunam  
El detalle es  
registralmente  
permitir al acre  
al incumplimie  
deje insatisfec  
de la hipoteca  
sólo se le exi  
todos su esfuer  
No es correct  
con lleva que  
descartable s  
retroactivos. S  
continuación  
según la fec  
firmado.  
De otro lado,  
de su mail: d  
obligaciones  
dentro de los  
La posición d  
está caduca  
del derecho.

emos analizando  
5-2006, era clara  
ralmente inexisten  
as acciones reales  
ejercido su derecho  
il de la caducidad  
créditos, el plazo  
cción de las acciones  
que entendimos que  
e vencido el crédito,  
se una reinscripción  
ción como institución  
ara ejercer su acci

pietario por temor a  
nscricción no se adm  
lizan créditos (salvo  
antes de los 10 años  
ecas que no garantiz  
que la obligación nac  
á consecuencias penat  
s que estuvieron grav  
do: la reinscripción de  
stituida a favor del ban  
rédito.

**DE CANCELACIÓN RE**  
utilizado para rebatir el  
nscricción hipotecaria y su  
reinscripción del gravame  
aba obligaciones, y de  
uisito destinado a evitar  
jores" a una garantía  
a un crédito al momento

**ENTRE HIPOTECAS C**  
**SU REINSCRIPCIÓN S**  
ación. Los fundamentos  
e no compartir estos crit  
siendo insuficiente -cre

haberse ejecutado la hip  
eca o de vencido el crédito  
ón se señala claramente  
de la hipoteca que si gar  
acreador ejerció su dere  
ido el crédito). La imposi  
un dato objetivo: los plaz  
(en su inicio y duración) de  
la una vinculación entre  
e no garantiza créditos, no  
aducidad ocurre en un mo  
a distinción.  
e, bajo ciertas circunstancias  
n.

En este estado, Fredy Silva considera lo siguiente:  
La cancelación de la hipoteca al amparo de la Ley 26639 implica la extinción y por lo tanto la muerte de la hipoteca.

Las cancelaciones previstas en la Ley 26639 se sustentan en presunciones: presunción de prescripción de la acción real o personal o presunción de no haber nacido las obligaciones futuras o eventuales.

Dicha presunción admite prueba en contrario, es decir, si se acredita que no ha transcurrido el plazo de la prescripción de la acción real o personal por haberse ampliado el plazo del crédito garantizado, exigirse el cumplimiento de la obligación o que la obligación futura o eventual si ha nacido y está vigente, no cabe la cancelación.

Por ello, en ambos supuestos (hipotecas que garantizan obligaciones o que no garantizan obligaciones) es posible destruir la presunción y probar que la obligación está vigente.

Sin embargo, habiéndose extinguido la hipoteca, no cabe revivirla o renovarla. Desde su punto de vista, si se acredita que la obligación está vigente lo que cabría es la reinscripción de una nueva hipoteca pues la anterior ya murió. Por lo tanto no le parece adecuado hablar de reinscripción de la hipoteca sino de la inscripción de una nueva hipoteca.

Con ello no había problema de seguridad jurídica alguna pues el tratamiento sería el de una nueva hipoteca, de manera que los Bancos y los terceros pueden estar tranquilos pues si contrataron sobre la base de una partida libre de hipotecas, todo lo que venga con posterioridad no le afectará.

Rolando Acosta, con relación a la opinión de Fernando Tarazona, señala lo siguiente: Es exacto. Lo que sucede es -reiteramos- que se quiere ver sólo la arista registral del problema, lo que es insuficiente, como quedó demostrado con el caso de la Resolución 175-2006, en el que el acreedor estaba ejecutando judicialmente una hipoteca, y en el camino fueron canceladas registralmente por caducidad. Bajo la tesis de Fernando Tarazona, el Poder Judicial debería cortar inmediatamente el proceso de ejecución (declarar improcedente la demanda), porque habría desaparecido el interés para obrar del ejecutante o el petitorio habría devenido jurídicamente imposible (art. 427 incs. 2 y 6 del CPC). La cuestión es si el PJ debiera hacer tal cosa, atendiendo a que oportunamente el acreedor ejerció su derecho de cobro derivado de la hipoteca.

El detalle está en que estamos perdiendo de vista que la hipoteca (caduca registralmente) está sirviendo actualmente para la finalidad con que fue constituida: permitir al acreedor vender judicialmente el bien hipotecado para hacerse cobro frente al incumplimiento del deudor. Resultaría contradictorio (por decir lo menos) que se le insatisfecho el interés del acreedor diligente que oportunamente instó la ejecución de la hipoteca, bajo el argumento que omitió renovar oportunamente su garantía. No sólo se le exigiría cumplir con una serie de requisitos procesales, sino que finalmente por su esfuerzo por cobrar su crédito quedaría trunco.

No es correcto lo que señaló Fernando, de que la IV Sala postula que la reinscripción conlleva que la hipoteca reinscrita conserve su prioridad primigenia: ello es fácilmente descartable si se considera que toda rectificación surge efectos a futuro, y no retroactivos. Si luego de cancelada la hipoteca se hubiese inscrito otro gravamen, y a continuación se reinscribe la hipoteca caduca, ésta tendrá el rango que le corresponda según la fecha en que se reinscribió. No existe, pues, renovación, como sostiene Fernando.

Por otro lado, no existe la contradicción acusada por Fernando en el penúltimo párrafo de su mail: claro que es admisible la reinscripción de las hipotecas que garantizan obligaciones, cuando se prueba que el acreedor ejerció su derecho de cobro judicial dentro de los 10 años de vencido el crédito.

La posición de Fernando, creemos, es la contradictoria: si -como afirma- la hipoteca ya está caduca, como así puede volver a inscribirse en mérito al mismo título constitutivo del derecho. Al parecer, no está tomando en cuenta que el art. 104 del RGRP dispone

que el acreedor que no ejerció su derecho de cobro dentro de los 10 años de vencido el crédito, no puede volver a inscribirse en mérito al mismo título constitutivo del derecho.

que la cancelación de un asiento hace presumir la extinción del derecho inscrito, que no podría admitirse una nueva inscripción de ese mismo derecho inscrito.

Siendo la 1.00 pm. se suspende el Pleno con la finalidad de tomar el refrigerio y retornar a las 2.00 pm.

#### Reinicio del Pleno:

Siendo las 2.00 pm. se reinicia la sesión del Pleno XXX.

A continuación interviene Elena Vásquez, quien manifiesta lo siguiente:

Antes de emitir opinión sobre el tema debe tenerse en cuenta que nosotros tenemos aprobado el precedente que señala que la **caducidad es una nueva causal de extinción de la hipoteca (IV PLENO)**, este precedente tiene como sustento la **resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L**, en esta resolución se dice claramente como lo señala Fernando en su ponencia:

#### REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA

"SI HAN VENCIDO LOS 10 AÑOS DE LA FECHA DE 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."

Siendo así, ya no podemos discutir nuevamente respecto a uno de los puntos planteados en el presente pleno, pues ya se **APROBÓ EN EL PLENO IV** que **PROCEDE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS DE GRAVÁMENES EN GARANTÍA CUYAS INSCRIPCIONES SE EXTINGUIERON POR EL TRANCURSO DEL PLAZO DE 10 AÑOS DESDE QUE VENCió EL PLAZO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS. SIN NINGUNA SALVEDAD.**

ENTONCES, circunscribámonos sólo a discutir si procederá la reinscripción de hipotecas que no garantizan obligaciones y que fueron canceladas por caducidad. Siendo coherentes, en esa misma línea tampoco procedería la reinscripción de esas hipotecas.

Si se quiere ampliar la discusión tenemos que dejar sin efecto el precedente anterior, en todo caso precisar la resolución que la sustenta.

Fernando Tarazona efectúa réplica a los argumentos de Rolando Acosta:

Respecto a lo señalado por Rolando Acosta, vale la aclaración en el sentido que dentro del criterio asumido por la IV Sala, también se reinscribiría la hipoteca cancelada que garantiza créditos, si se acredita que se ejerció la acción dentro del plazo prescriptorio. Faltó en todo caso hacer esa precisión en el punto 16 del artículo de la resolución, como también en la sumilla.

Respecto a su posición, sostiene que lo que se extingue es el derecho de hipoteca, como consecuencia de la cancelación del asiento respectivo al transcurso del plazo extintivo de la inscripción de la hipoteca: 10 años de su respectivo asiento. En ese sentido, no resulta aplicable el Art. 104 del RGRP, porque la caducidad regulada en el Art. 3 de la Ley N° 26639, no es del título constitutivo de la hipoteca sino del asiento de inscripción, como se señala expresamente en dicho artículo. Como la hipoteca es constitutiva, se entiende extinguido también dicho derecho de hipoteca.

Respecto al otro punto expresado por Rolando en el sentido que a su entender estamos quedando solamente en la arista registral, lamentablemente la Ley N° 26639 lleva a ello. Dicha norma es clara: si transcurre el plazo de 10 años y la inscripción de la hipoteca no se renueva, ésta se extingue, y por tanto se cancela a solicitud del interesado.

interesado. Es  
estaba en plen  
hipoteca se esta  
la cancelación o  
haber solicitado  
demanda de eje  
le parece que  
cancelado por la  
Judicial.

En este estado  
trascendencia c  
manana. El Pres

Vistas además,  
asunto debatido  
del Pleno y su re

JUEVES 06 DE

Siendo las 8.30

Aldana, Fredy S

Hugo Echevarría

Vocales: Según

la Vocales para

la continuación

constancia que

encuentran en la

fecha:

El Presidente, a

Las posiciones s

Para la IV Sala

obviamente con

hipoteca primige

volver a inscribir

de la acción real

ha extinguido y

garantiza.

En el caso de hi

la reinscripción

obligación. A me

En cuanto a las

inapropiado la r

obligaciones por

una hipoteca si

hipoteca que g

deben nacer en

Esa es la intenc

obligación. Si n

ella a seguir sop

Sobre la posición

recho inscrito, por  
no inscrito.

tomar el refrigerio

iente:  
que nosotros tenemos  
na nueva causa  
e como sustento  
i se dice claramente

IMIENTO DEL PLAZO  
A INSCRIBIRSE  
IE NO CONTIENE U  
ON."

a uno de los puntos  
EL PLENO IV que  
MENES EN GARANTIA  
INCURSO DEL PLAZO  
CUMPLIMIENTO DE US  
AD.

á la reinscripción de  
anceladas por caducidad  
a la reinscripción de es

to el precedente anterior

ando Acosta:  
aración en el sentido  
e reinscribiría la hipoteca  
ejerció la acción dentro  
en el punto 16 del Art

que es el derecho rea  
asiento respectivo, por  
eca: 10 años de su regis  
GRP, porque la caducida  
o constitutivo de la hipoteca  
nente en dicho artículo  
ambien dicho derecho rea

ntido que a su entender  
ntablemente la Ley N° 25  
de 10 años y la inscripción  
to se cancela a solicitud

interesado. Es una sanción al acreedor negligente que no renovó su hipoteca que  
estaba en plena ejecución. Si después el acreedor perjudicado acredita que su  
hipoteca se estaba ejecutando, esta situación no determina que se cometió un error en  
la cancelación de la hipoteca, sino que acreditaría mas bien su falta de diligencia al no  
haber solicitado la renovación de su garantía, o, alternativamente, el registro de la  
demanda de ejecución.

parece que la suerte del proceso de ejecución judicial de una hipoteca que se ha  
cancelado por la Ley N° 26639, no nos corresponde decidir a nosotros sino al Poder  
Judicial.

En este estado del debate, siendo las 2.29 pm., Martha Silva solicita que, dada la  
trascendencia del tema en discusión, la votación sea postergada para el día de  
mañana. El Presidente puso a consideración del Pleno el pedido de Martha Silva.

Vistas además, las solicitudes de suspensión del Pleno por la gran trascendencia del  
asunto debatido, con la anuencia de los presentes el Presidente dispuso la suspensión  
del Pleno y su reinicio para el día de mañana con el mismo programa establecido.

#### JUEVES 06 DE MARZO

Siendo las 8.30 am, verificado el quórum, están presentes: Elena Vásquez, Mariella  
Aldana, Fredy Silva, Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Fernando Tarazona,  
Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo y Walter Morgan. En total 11  
Vocales. Según el artículo 23° del Reglamento del TR se exige un número mínimo de  
11 Vocales para que exista quórum. En consecuencia, el Presidente declaró instalado  
la continuación del Pleno XXX y que prosiga el debate de las posiciones. Se deja  
constancia que los Vocales de Arequipa no participan en este día porque se  
encuentran en la ciudad del Cusco en las audiencias públicas programadas para esta  
fecha.

**El Presidente, a fin de incentivar el debate, expuso:**  
Las posiciones se van aclarando.

Para la IV Sala es factible la reinscripción, que significa volver a inscribir la hipoteca,  
obviamente con la prioridad que da la nueva inscripción. El quid es que como la  
hipoteca primigenia ya caducó (porque venció el plazo y no se renovó a tiempo), para  
volver a inscribir la garantía hipotecaria se requiere que se acredite que la prescripción  
de la acción real o personal se interrumpió. En otras palabras, que la obligación no se  
extinguió y ello, obviamente, da pie para que pueda existir la hipoteca que la  
garantiza.

En el caso de hipotecas que garantizan obligaciones ciertas, en principio, no procede  
la reinscripción (o como quieran llamarla) con el solo título constitutivo pues no existe  
obligación. A menos que se demuestre que la obligación subsiste.

En cuanto a las hipotecas que no garantizan obligaciones, se advierte que sería  
inapropiado la reinscripción sin que se tenga que demostrarse el nacimiento de las  
obligaciones porque ello daría lugar a la inscripción indefinida de la hipoteca, es decir,  
una hipoteca sin contenido (sin obligación). Si bien se permite la inscripción de  
hipoteca que garantizan obligaciones futuras o eventuales, se entiende que éstas  
deben nacer en algún momento dentro de los 10 años de la inscripción de la hipoteca.  
Es la intención de la ley, pues la regla es que una hipoteca siempre garantice una  
obligación. Si no respalda una obligación, cómo puede condenársele al afectado con  
ella seguir soportándola?

Sobre la posición de Fernando:

- La hipoteca es un derecho de garantía que se constituye con la inscripción registral. Esto es correcto. Nadie niega esta afirmación.

- La hipoteca se inscribe en virtud de un título que contiene o no una obligación. Registralmente hablando, el asiento de hipoteca se extiende porque hay una causa (título indicado). El asiento es un reflejo del título. Si el título se extingue, la hipoteca también. Visto desde este ángulo, la hipoteca siempre sirve a la obligación.

- El artículo 104 del RGRP establece una presunción: Se presume que la cancelación del asiento conlleva la extinción del título (acto o derecho contenido en la obligación). En el supuesto de la hipoteca que garantiza una obligación futura eventual, cuyo nacimiento no consta en el Registro, es evidente que no puede inscribirse con el solo título constitutivo como señala Fernando, pues al haber cancelado la hipoteca primigenia se entiende, por la presunción, que las obligaciones futuras o eventuales también se extinguieron. Sin embargo, como es una presunción para alegar lo contrario debe ser desvirtuada. En otros términos, existiendo la presunción legal que señala que la cancelación de las hipotecas inscritas implica desaparición del derecho, para volver a inscribirlas debe probarse que la presunción no es cierta, por tanto, es insuficiente el solo título constitutivo.

- Por otro lado, no quiere decir que demostrada la subsistencia de la obligación la hipoteca revive. No, porque fue cancelada. Pero podrá ser nuevamente inscrita si permite la configuración de la partida registral en el momento de calificarse la solicitud de reinscripción. Claro, es una nueva hipoteca, registralmente hablando, pero garantiza a la misma obligación. En consecuencia, creo que hay coincidencia entre la posición de Fernando y la IV Sala, salvo por el tema que para inscribir la hipoteca que no garantiza obligaciones Fernando sostiene que basta el título constitutivo.

Sobre lo señalado por Elena Vásquez:

En la Res. 232-2003-SUNARP-TR-L se concluyó que no procedía la reinscripción de una hipoteca cuyo título constitutivo albergaba a una obligación cierta cuyo plazo de extinción ya se había cumplido. Hasta aquí no vemos contradicción con lo anterior. Sin embargo, Elena Vásquez considera que esta conclusión no admite salvedad. La realidad no ha contemplado ninguna salvedad, pero tampoco excluye alguna salvedad.

**Fernando Tarazona manifiesta lo siguiente:**

El problema de asumir la posición de la IV Sala está en que se podría inducir al error al usuario en el sentido que nada ha pasado, y que por tanto, una vez reinscrita la hipoteca, se puede inscribir la adjudicación con el remate judicial seguido.

En el caso que tenemos en la Tercera Sala, se solicita reinscribir una hipoteca para luego inscribir la adjudicación por remate, adjudicación que ya se realizó. Sin embargo, de la revisión de la partida, se tiene que después de la hipoteca se anotó un embargo, siendo que quien solicitó la cancelación de la hipoteca fue el demandante en el proceso.

Entonces, de aceptar la reinscripción bajo los parámetros de la IV Sala, es decir, porque se ha acreditado que se está ejecutando, entonces, se estaría asumiendo que el proceso de ejecución judicial ha transcurrido válidamente, a pesar de haber cancelado la hipoteca durante el transcurso de la misma, y por tanto, tendría que registrarse la adjudicación.

Sin embargo, ello no es así, porque como consecuencia de la cancelación de la hipoteca y posterior reinscripción, la hipoteca ha perdido prioridad, en este caso, frente al embargo. Por tanto, si como consecuencia de la reinscripción se solicita el registro de la adjudicación por remate: ¿procede la inscripción?

Tiene dudas, teniendo en cuenta la finalidad del remate cual es adjudicar a terceros bienes libres de gravámenes.

Es por ello que en la cancelación de las hipotecas contenida en el Art. 104 del RGRP en cuenta las implicaciones de la inscripción.

Por eso, es que por la hipoteca, no es el proceso podría estar declarando el Poder Judicial al proceso de la IV Sala está en el hipoteca que se es

**Rolando Acosta**

Creo que las dudas de la reinscripción primigenia de la hipoteca, no es la reinscripción (que se

Entiendo que, por el tener primer rango, el primer lugar al encontrarse problema de adjudicación por remate, respecto, no debe ser ejecución hipotecaria, esto es así sea que

En cuanto al "mayor" incurrido en error, ha entendido a cabalidad el Registro existiera, se había hecho con caducidad al haberse que se anote la de caducas, y a cont

Como la IV Sala a 2000, ello revelaba hipotecas habían, había ejercido op, hipoteca se enc, incumplimiento de Resolución 175-2, nosotros entender una inexactitud (ca

A lo anterior, Fernando. En el caso que te inmueble, siendo como la cancela 403492 del 20-7-

on la inscripción registr

no una obligación clara porque hay una causa que se extingue, la hipoteca la obligación.

sume que la cancelación hecho contenido en el una obligación futura evidente que no podiendo, pues al haberse, que las obligaciones como es una presunción términos, existiendo un otecas inscritas implicar robarse que la presunción.

ntencia de la obligación, r nuevamente inscrita si to de calificarse la solicitud ralmente hablando, p e hay coincidencia entre ara inscribir la hipoteca que tulo constitutivo.

procedía la reinscripción c gación cierta cuyo plazo adicción con lo anterior n no admite salvedad, co excluye alguna salvedad

se podría inducir a error tanto, una vez reinscrita, udicial seguido.

reinscribir una hipoteca p e ya se realizó. Sin embargo, oteca se anotó un embargo fue el demandante teniend

ros de la IV Sala, es de es, se estaría asumiendo, imente, a pesar de haber ma, y por tanto, tendrían

ncia de la cancelación de dido prioridad, en este caso la reinscripción se solicita ipción?

e cual es adjudicar a tera

Es por ello que en el derogado Reglamento de Inscripciones se establecía que la cancelación de las hipotecas y demás gravámenes por la causal de extinción contenida en el Art. 1049 del CC. del 1936, procedía sólo por orden judicial, teniendo en cuenta las implicancias que la cancelación acarrea para la oponibilidad del derecho inscrito.

Por eso, es que prefiere, en caso de optarse por la procedencia de la reinscripción de la hipoteca, no exigir que ésta se esté ejecutando, porque eventualmente dicho proceso podría estar viciado, situación jurídica procesal que en todo caso corresponde declarar el Poder Judicial previa constatación de la cancelación de la hipoteca que dio lugar al proceso de ejecución. Mayor problema, a mi criterio, de asumir la posición de la IV Sala está en entender que se ha cometido un "error" al momento de cancelar una hipoteca que se estaba ejecutando.

#### **Rolando Acosta replica los argumentos de Fernando Tarazona:**

Cree que las dudas de Fernando son infundadas. Como bien anota, la hipoteca reinscrita tiene una nueva prioridad, y en absoluto retrotrae sus efectos a la fecha de la inscripción primigenia, pues de tratarse de una rectificación de una inexactitud (la hipoteca no estaba materialmente caduca porque estaba ejecutándose) la reinscripción (que se hace en vía de rectificación) surte efectos desde que se practica. Entiendo que, por ello, en sede judicial este cambio de prioridad (el embargante pasa a tener primer rango, y el acreedor hipotecario segundo) se reflejará pagando en primer lugar al embargante, y en segundo al acreedor hipotecario. Por ello, no encuentro problema alguno para reinscribir la hipoteca y a continuación inscribir la adjudicación por remate, cancelando todos los gravámenes, incluido el embargo. Al respecto, no debe olvidarse que el embargante tiene que participar en el proceso de ejecución hipotecaria, pues de lo contrario perderá la posibilidad de hacerse cobro, y esto es así sea que pretenda cobrar en primer o en segundo lugar.

En cuanto al "mayor problema" de la IV Sala que consistiría en entender que se ha incurrido en error al cancelar una hipoteca que estaba ejecutándose, cree que no se ha entendido a cabalidad el caso discutido en la Resolución 175-2006: sucedía que en el Registro existían 2 hipotecas inscritas en 1995 que no garantizaban créditos; y no se había hecho constar ni el nacimiento de las obligaciones ni que tales hipotecas estaban ejecutándose; en el 2006 se solicita y se obtiene su cancelación por caducidad al haber transcurrido 10 años de inscritas; luego, en el 2006 el PJ ordena que se anote la demanda de ejecución hipotecaria de tales hipotecas registralmente caducas; y a continuación el acreedor hipotecario pidió la reinscripción de aquéllas. Como la IV Sala advirtió que el proceso de ejecución hipotecaria se había iniciado el 2000, ello revelaba tres cosas: i) que las obligaciones eventuales garantizadas con las hipotecas habían nacido y habían sido incumplidas; y ii) que el acreedor hipotecario había ejercido oportunamente su derecho a obtener la venta judicial; y iii) que la hipoteca se encontraba desplegando plena eficacia como garantía frente al incumplimiento del deudor. Por ello, y conforme se expone más ampliamente en la Resolución 175-2006, se admitió la reinscripción. No se trata, entonces, de que nosotros entendamos que existe error al extender el asiento, sino que estábamos ante una inexactitud (categoría más amplia y continente de la de error registral).

#### **Alto anterior, Fernando Tarazona respondió:**

En el caso que tenemos, mediante Res. N° 79 del 9-7-2007, se ejecutó por remate el inmueble, siendo que mediante Re. N° 88 del 25-9-2007 se dispuso su inscripción así como la cancelación de todos los gravámenes. Sin embargo, mediante título N° 03492 del 20-7-2007 se canceló, por caducidad, dicha hipoteca.

En este caso, como verán, el solicitante del embargo, y por tanto, acreedor propietario del inmueble, no tiene oportunidad de apersonarse al proceso de ya que la cancelación de la hipoteca se produjo después. Hay por tanto, una adecuación de la realidad extrarregistral con el Registro.

Su temor es que de aceptarse la reinscripción de la hipoteca *porque acreditado, en este caso, la ejecución de la misma*, se tendría que hacer la adjudicación del remate, cuando de la realidad registral, vemos que el embargo actualmente tiene preferencia.

Corresponderá en todo caso al Poder Judicial dar validez al proceso judicial, y consecuentemente declarar la nulidad de la cancelación de la hipoteca, y con ello revivir la hipoteca, y con ello su prioridad.

**Rolando Acosta hizo la siguiente pregunta a Fernando Tarazona:**

¿De cuándo era el embargo (cuándo fue dispuesto y anotado)?

**Fernando Tarazona respondió:**

La hipoteca cancelada por caducidad fue registrada mediante título N° 129688 de 8-96, en garantía de obligaciones eventuales de un contrato de suministro, hasta una suma de US\$ 28 700,00, en favor de Cervecería de Backus y Johnston S.A.

El embargo se registró a continuación, mediante título N° 157212 del 15-9-98 por la suma de US\$ 180 000,00 dentro del proceso seguido por el Banco Continental. Fue dispuesto mediante Resolución N° 1 del 28-8-98.

Siendo la 1.00 pm se suspendió el Pleno para el refrigerio.

**Martha Silva expuso su posición al respecto:**

Confiesa que al inicio de este debate se sentía seducida por la posición que admite la reinscripción de la hipoteca, sobre la base del mismo título constitutivo (principalmente cuando puede acreditarse que se encuentra en ejecución); generalmente se trata de resolver el problema de la inexactitud registral dado que considera prioritario hacer concordar el Registro con la realidad, lo cual fortalece nuestro sistema registral. Sin embargo, el tema que nos ocupa tiene particularidades que no le permiten llegar a la conclusión indicada, y el obstáculo más importante que encuentra es la normativa.

Es claro que la forma "normal" o "natural" de extinción de una inscripción es la acreditación de la extinción del derecho (bien o persona), en cuyo caso cancela con mucha convicción; teniendo en cuenta además que la cancelación es una inscripción "definitiva".

Distinto es el caso de la hipoteca (o el caso de la cancelación de las medidas cautelares con el texto anterior del art. 625 del CPC y Ley 26639); recordemos que esta última norma fue duramente criticada por los procesalistas por ser inadmisibles la cancelación de una medida que continuaba cumpliendo una función en el proceso y que finalmente fue modificada por la Ley 28473 limitándose la opción de cancelar por el transcurso del plazo únicamente a las medidas muy antiguas, dadas al amparo del CPC de 1912. Otro ejemplo es el de cancelación de sociedades, donde la presunción de extinción en que el legislador también dio marcha atrás permitiendo la adecuación de las sociedades en cualquier momento, situación que abordamos en el último pleno.

Sin embargo, la opción del legislador del art. 3 de la Ley 26639 ha permanecido invariable y es la siguiente: Establecer la extinción de la inscripción de la hipoteca

el plazo de 10 años no aceptábamos aceptado que se era la hipoteca; a par solución. Tene inscripción; que ad solicita la cancela predio) o algún in extinción del derec supuestos de canc Entonces ¿quién d mismo título? (Sig renovación; si no f como se señaló en de la causa dispon sin piso el proces Por ello, considera consentimiento exp obligación futura ninguna obligación acreditación del na del predio.

Le parece que n reinscripción de la ello implique desc de lo contrario, se

**Elena Vasquez m**

1. La Cuarta Sala supuesto del segu embargo, ahora d podría admitirse la cobro dentro de lo serviría para prece nuestros pronuncia

2. Insiste en que s la Resolución 232 garantizan obligac

Walter Morgan: d reinscripción si se 10 años de venci salvedad; claram

3. De otro lado, copias certificada ejecución y por e hipoteca plasmad se le dijo al inter efecto la inscripci ya cancelada por

3. El caso de la orden

Hipoteca

nto, acreedor  
proceso de rema  
por tanto falta

a porque se  
fa que inscribi  
que el embar

o judicial segu  
hipoteca y con

ia:

o N° 129688 del 15  
ministro, hasta por  
iston S.A.

12 del 15-9-98 has  
el Banco Continente

plazo de 10 años, salvo renovación. También es cierto que en los inicios, dado que aceptábamos la renovación unilateral, para balancear las posiciones, hemos aceptado que se enerve la presunción de extinción acreditando la ejecución judicial de la hipoteca; a partir del Reglamento del 2004 el problema de la renovación fue solucionado. Tenemos clara entonces la posición del legislador de extinguir la inscripción; que acarrea en el caso de la hipoteca la extinción del derecho real. Quien solicita la cancelación no es el acreedor, sino siempre el deudor (propietario del predio) o algún interesado en limpiar la partida, dando lugar a la presunción de extinción del derecho a que se refiere el art. 104 (a su criterio, aplicable a todos los supuestos de cancelación); y esto ocurre en los 2 supuestos del art. 3 de la Ley 26639. Entonces ¿quién debería solicitar la "reinscripción" de la hipoteca sobre la base del mismo título? (Siguiendo el esquema de la Ley 26639 el acreedor tuvo la opción de la renovación; si no fue diligente y venció el plazo pero oportunamente inició la ejecución, como se señaló en la Resolución que nos remitió Elena Vásquez, bien puede el Juez de la causa disponer que se deje sin efecto el asiento cancelatorio a fin de no "dejar en piso" el proceso judicial.)

Por ello, considera que si el deudor ya se acogió a la cancelación, no se puede sin su consentimiento expreso volver a "gravar" su predio. Lo mismo ocurriría si en el caso de obligación futura o eventual se hubiese solicitado la cancelación porque no nació ninguna obligación; en estos casos podría aceptarse la reinscripción con la acreditación del nacimiento de la obligación pero con el consentimiento del propietario del predio.

Le parece que nuestro esquema normativo no es compatible con la figura de la reinscripción de la hipoteca planteado, como lo está, a solicitud del acreedor, aunque no implique desconocer que en la realidad; la obligación no se ha extinguido. Ve que de lo contrario, se produciría un "caos".

#### Elena Vásquez manifiesta su opinión de la siguiente forma:

La Cuarta Sala en su resolución concluyó que no procede la reinscripción en el supuesto del segundo párrafo del art. 3 de la Ley, también lo puso en la sumilla. Sin embargo, ahora dicen que se desprende de la resolución que también en este caso podría admitirse la reinscripción si se acredita que el acreedor ejerció su derecho de cobro dentro de los 10 años de vencido el crédito. Esto es un cambio, la resolución no serviría para precedente, sería muy confuso y va en contra de la idea de claridad de nuestros pronunciamientos.

Insiste en que si tenemos un pronunciamiento que debemos respetar contenido en Resolución 232-2003 respecto a no permitir la reinscripción de las hipotecas que si garantizan obligaciones y que fueron canceladas por caducidad.

Walter Morgan dice que este criterio no niega la salvedad de que se permita la inscripción si se acredita que el acreedor ejerció su derecho de cobro dentro de los 10 años de vencido el crédito, pero precisamente por claridad, si ahora se hace una salvedad, claramente se estaría modificando el criterio anterior.

De otro lado, si leen la resolución 232-2003, en ese caso, el acreedor presentó copias certificadas que aparentemente demostraban que la hipoteca estaba en inscripción y por ende que podrían determinar que la presunción de extinción de la hipoteca plasmada en el asiento de cancelación de la hipoteca quede enervada, pero le dijo al interesado que era necesario un pronunciamiento judicial para dejar sin efecto la inscripción de la cancelación de la hipoteca si quería ejecutarse una hipoteca cancelada por caducidad.

El caso de la resolución de la Cuarta Sala: Según la partida se inscribieron en ese asiento: Hipoteca

posición que admite  
titutivo (principalme  
eralmente se incli  
se considera prior  
stro sistema registra  
no le permiten aten  
encuentra es la pro

inscripción es la pro  
cuyo caso cancela  
cancelación es un asie

lación de las me  
6639); recordemos  
asalistas por enter  
mpliendo una funci  
imitándose la opció  
muy antiguas, dicit  
ción de sociedades  
cha atrás permitien  
ón que abordamos

26639 ha perman  
ripción de la hipotec

- Cancelación de la hipoteca por caducidad
- Demanda de ejecución de la hipoteca.

Considera que la demanda no debió anotarse, porque la hipoteca ya no se encontraba inscrita por haber sido cancelada, no había adecuación, por lo tanto, la decisión de reinscripción se basa en una anotación que no debió hacerse en su momento. Parece que no debió tomarse en cuenta un asiento que no tenía ningún efecto, obstatante su anotación, sólo hubiera tenido efectos si se hubiera anulado oportunamente y no era el caso.

- El caso de Fernando Tarazona: piden la reinscripción para que luego en otro expediente puedan presentar el parte judicial de adjudicación por remate. Considera que no se permite la reinscripción y cuando se solicite la inscripción de la adjudicación por remate debe pedirse que el Juez expresamente en forma previa deje sin efecto el asiento de cancelación por caducidad.

4. Conclusión: Tanto el caso de la Cuarta Sala como el caso de la Sala de Fernando Tarazona se refieren a hipotecas que no garantizan obligaciones, la solución que debe ser la misma que para las hipotecas que garantizan créditos: No permite en ningún caso la reinscripción de la hipoteca cuando ésta fue cancelada por caducidad. Las hipotecas se extinguieron, lo que queda es inscribir nuevas hipotecas con nuevos títulos. Si nos exponen pruebas de que la hipoteca no debió cancelarse por caducidad porque está en ejecución, iniciada oportunamente, no es algo que le compete al registro, sino a las partes y en defecto de esto al Poder Judicial. La ley establece plazos para la caducidad, la desvirtuación de la presunción luego de la cancelación de la hipoteca por caducidad, debe hacerse fuera del Registro, no nos comportemos. Estaríamos entrometiéndonos en un asunto privado o de competencia del Poder Judicial.

#### Fernando Tarazona interviene para aclarar su posición:

1. No procede la reinscripción de hipotecas que garantizan créditos, cancelada por caducidad, ello en mérito al segundo párrafo del Art. 3 de la Ley Nº 26639, por las razones señaladas: al cancelarse la hipoteca, fenece el derecho real, y con ello el procedimiento judicial de ejecución. Ojo que no dice que haya fenecido la obligación, sino sólo la garantía y por tanto su ejecución. Salvo que el Poder Judicial entienda que la cancelación ha sido indebida y como consecuencia de ello disponga nulidad de la cancelación de la hipoteca.

2. Sí procede la reinscripción de hipotecas que garantizan obligaciones futuras eventuales, debido a que como aún no se ha registrado la obligación a garantía, entonces, por medio de este mecanismo, tanto el deudor como acreedor, pueden válidamente solicitar de nuevo la inscripción de la hipoteca ya fenecida en el transcurso del plazo de 10 años de inscrita - la misma que tendría un nuevo asiento de presentación y por tanto una nueva prioridad registral- presentando para ello el contrato de constitución de dio mérito a la garantía real. No niego que además puede presentar documentación que acredite que ya nació la obligación futura eventual, pero, a su criterio, no constituye documentación esencial para la inscripción.

Como señala el maestro Borda, *"Lo normal es que la renovación de la inscripción se haga a pedido del acreedor hipotecario, que es quien tiene interés en ello (...). Vencido el plazo de caducidad, el acreedor hipotecario conserva el derecho de hacer reinscribir su hipoteca, pero entonces ella producirá todos los efectos de una nueva inscripción; de tal modo que si se hubiesen inscrito con anterioridad otras hipotecas, son éstas las que tienen prioridad"*

(Guillermo Borda. Manual de Derechos Reales. Editorial Perrot, Buenos Aires, 1954.)

Respecto al Art. 3 de la Ley 26639, la presunción, por el artículo 3 de la Ley 26639, además gravemente

Además, con la ley también se extingue el criterio de la IV Sala una hipoteca por extinguido también el criterio, en ningún caso presente un nuevo

Elena Vásquez

Sería conveniente un mensaje anterior para declarar la nulidad, significa que no procede la reinscripción en este caso (esto significa)

Gilmer Marrufo

Comparte la tesis por Rolando Aco

El art. 91 del RG desde que se cancela. Ello, sin perjuicio de sustituir los efectos

Al respecto, Lacort precisa: "En principio, la inscripción: también del Registro y la inscripción, también, mientras como existente, se extinguen en cuanto vale como si no existiera que dicho asiento"

Según Pau Pedreira, el efecto formal de la inscripción: el efecto material de la inscripción: preferencia el principio de prioridad frente al principio de prioridad (429).

Así, los efectos de la inscripción son apreciados desde

a no se encuentra  
o, la decisión de  
en su momento  
a ningún efecto  
hubiera, ando

luego en otro litigio  
sidera que no da  
la adjudicación por  
a deje sin efecto

la Sala de Fermán  
s, la solución tend  
ritos: No permitir  
elada por caducidad  
hipotecas con nueva  
elarse por caducidad  
le le compete evalua  
dicial. La ley ha da  
de la cancelación  
o, no nos compete  
impetencia del Poder

Respecto al Art. 104 del RGRP, debe tenerse en cuenta que establece una presunción, por lo que se puede demostrar lo contrario. En el caso analizado, el artículo 3 de la Ley 26639 regula la extinción de las inscripciones de las hipotecas y demás gravámenes, y no del acto o contrato constitutivo.

Además, con la interpretación de que con la cancelación del asiento de hipoteca también se extingue el contrato constitutivo, tampoco procedería la reinscripción con el criterio de la IV Sala, porque ¿cómo se podría exigir acreditar que se está ejecutando una hipoteca para su reinscripción cuando conforme al Art. 104 RGRP, se presume extinguido también el acto constitutivo de la garantía real? Con esa interpretación, a su criterio, en ningún supuesto procedería la reinscripción de la hipoteca, salvo que se presente un nuevo contrato constitutivo celebrado entre el acreedor y el deudor.

#### Elena Vásquez solicita a Fernando Tarazona la aclaración de su posición:

Sería conveniente que aclare su posición respecto a su caso en concreto. En un mensaje anterior dijo: Que el Poder Judicial dé validez al proceso de ejecución y declare la nulidad de la cancelación de la hipoteca y con ello, revivir la hipoteca (esto significa que negaría la reinscripción de la hipoteca). En cambio ahora dice que: Sí procede la reinscripción de hipoteca que garantiza obligaciones eventuales, que es su caso (esto significa que admitiría la reinscripción).

#### Gilmer Marrufo expone a continuación su posición:

Comparte la tesis de la Res. 175-2006, pues además de los argumentos expuestos por Rolando Acosta, estima que debe tenerse en cuenta lo siguiente:

El art. 91 del RGRP establece: *Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.*

Al respecto, Lacruz Berdejo, comentando la LH en el tema relativo a la cancelación, precisa: "En principio, tiene la misma eficacia declarativa frente a tercero que la inscripción: también la extinción de los derechos, como su nacimiento, se verifica fuera del Registro y la cancelación viene luego a hacer constar algo sucedido antes; y también, mientras lo extinguido pero no cancelado vale para el adquirente de buena fe como existente, y en tal sentido el art. 76 LH explica que las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación, lo cancelado, aun extinguido, vale como si no existiera: cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere". (citado por J. Gonzales, p. 428)

Según Pau Pedrón: la cancelación produce un doble efecto:

- Efecto formal consistente en la extinción del asiento correspondiente (...).
- Efecto material: consistente en que se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento cancelado (art. 97 LH). **Esta presunción es simplemente iuris tantum – cabe probar por tanto la subsistencia del derecho – pero frente al tercero hipotecario es iuris et de iure.** (citado por J. Gonzales, p. 429).

Así, los efectos derivados de la cancelación de la inscripción por caducidad, deben ser apreciados desde dos puntos de vista:

éditos, canceladas p  
39, por las razones  
y con ello el proces  
obligación, sino sólo  
dicial entienda que  
disponga nulidad de

obligaciones futuras  
obligación a garantiz  
como acreedor por  
ca ya fenecida por  
dría un nuevo asiento  
tando para ello el mis  
o niego que además  
ó la obligación futura  
ncial para la inscripc

ción de la inscripción  
y tiene interés en  
conserva el derecho  
todos los efectos de  
to con anterioridad

errot, Buenos Aires, P

- a. Respecto a los **TERCEROS**, genera una *presunción iure et de iure* de que la hipoteca ha fenecido.
- b. Respecto a los que **no son terceros** (PARTES intervinientes en el negocio jurídico: acreedor, deudor) La *presunción iuris tantum* de que la hipoteca feneció; por consiguiente, admite prueba en contrario; y ello por cuanto, tanto el nacimiento como la extinción de los derechos (sin perjuicio del carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca) normalmente se verifica fuera del Registro.

Ahora bien, la relación jurídica derivada de una hipoteca de ordinario se da entre el acreedor hipotecario y el deudor (propietario o no del bien hipotecado); es respecto de ellos la presunción *iuris tantum*; por consiguiente es admisible que en sede registral pueda evaluarse este aspecto y por ende posibilitar la reinscripción de la hipoteca. Mientras que respecto a los TERCEROS (ajenos a la relación jurídica) la presunción es *iure et de iure*; como tal los gravámenes registrados con anterioridad a la reinscripción de la hipoteca conservan su rango de prevalencia.

**Rolando Acosta, con respecto a la exposición de Elena Vásquez, señala:**

Estimo necesarias estas precisiones:

1. La IV Sala "no dice" que de la resolución se desprende la posibilidad de reinscribir una hipoteca que sí garantiza obligaciones. Sucede que esta posibilidad es el sustrato de toda la resolución, porque reiteradamente se señala en ella que si se acredita que el acreedor ejerció su derecho de cobro judicial dentro del plazo de 10 años desde vencido el crédito, será evidente que ya no estamos ante una hipoteca caduca, dada la vinculación entre el plazo de caducidad y el de prescripción de las acciones reales personal. Creo oportunas las palabras de Díez Picazo, en el sentido que el crédito hipotecario es una entidad compleja, de lo que resulta que no puede analizarse de modo independiente el tema de la obligación con el de la garantía. Este análisis conjunto ya lo hemos hecho en otros casos, como el de la necesidad de calificar si la obligación es determinable o no.

2. El respeto de nuestros criterios ya asumidos es necesario y deseable, pero no puede encasillarnos para pensar de modo distinto. Si advertimos que el criterio ya asumido puede ser mejorado, no vemos inconveniente para adoptar una nueva postura sobre un tema. Salvedades y aclaraciones a precedentes las hemos hecho, valga recordarlo, en diversas oportunidades, por lo que no debe llamarnos extrañeza.

3. El hecho de que en la Resolución 232-2003 también se haya discutido un supuesto sustancialmente igual al discutido en la Resolución 175-2006, y que se haya asumido un criterio distinto, no impide -creemos- discutir nuevamente el caso, y eventualmente a adoptar nuevos criterios.

4. Señalar que la IV Sala debió proceder como si la anotación de la demanda de ejecución no existiese, porque se anotó sin que exista compatibilidad con la parte que parece contrario a la legitimación de que gozan todas las inscripciones, bien o no hechas, como claramente lo establece el art. 32.a del RGRP.

5. Debemos discrepar respetuosamente con la posición de Elena Vásquez de que carecemos de competencia para analizar si la cancelación de una hipoteca por caducidad generó una inexactitud porque la misma había sido objeto de ejecución oportunamente. Todo supuesto de inexactitud puede y debe ser conocido por las instancias registrales, salvo que la competencia para ello haya sido atribuida a otro órgano, o se adviertan impedimentos legales.

**Fernando Tarazona a continuación manifiesta:**

En el caso q  
obligaciones ev  
10 años desde  
la hipoteca.  
Reconoce que  
se trata de hip  
caso, la hipote  
Suposición in  
canceladas en  
plazo de cadu  
Sin embargo,  
La posibili  
extinguidas,  
extrarregistra  
Se podría  
extrarregistra  
incluso se h  
problemas d  
hipoteca, con  
En vista de e  
una hipoteca  
constitutivo d  
Elena Vásqu  
Elena Vásqu  
Solo quería  
confusiones  
criterio ante  
sustento de  
Siendo las  
El Preside  
presente F  
Rosario G  
1. La posi  
a) Procede  
eventuale  
de inscrib  
b) No pro  
que se a  
del crédito  
2. La pos  
la reinscri

ure de que  
en el negocio  
de la hipoteca  
cuanto tanto  
del carácter  
rifica fuera de

se da entre  
es respecto de  
1 sede registra  
de la hipoteca  
1) la presunción  
terioridad a la

señala:  
ad de reinscrib  
ad es el sustrato  
i se acredita que  
de 10 años de  
a caduca dada la  
i acciones real  
do que el crédito  
de analizarse de  
Este análisis en  
d de calificar si la

leseable, pero no  
que el criterio ya  
loptar una nueva  
las hemos hecho  
debe llamarnos a

cutido un supuesto  
e se haya asumido  
io, y eventualmente

de la demanda de  
lidad con la parida  
pciones, bien o ma

na Vásquez de que  
e una hipoteca p  
objeto de ejecución  
er conocido por las  
sido atribuida a otr

El caso que tenemos en la Tercera Sala es una hipoteca que garantiza obligaciones eventuales y que fue cancelada por caducidad (transcurso del plazo de 10 años desde su Registro). Ahora piden su reinscripción para inscribir la ejecución de la hipoteca.

Se conoce que la reinscripción en general genera múltiples problemas, al margen de si se trata de hipoteca que garantiza una obligación o no, porque aún en este último caso la hipoteca siempre tiene por vocación garantizar obligaciones.

La posición inicial iba en el sentido en que no había problema en reinscribir hipotecas canceladas en mérito al primer párrafo del Art. 3 de la Ley 26639, siendo que el nuevo plazo de caducidad se comenzaría a contar a partir de su nueva inscripción.

Sin embargo, en vista de los riesgos que ello implica los cuales son:

1) La posibilidad que mediante la reinscripción accedan al registro hipotecas extinguidas, sea porque ya se canceló la obligación garantizada nacida extrarregistralmente o porque nunca nació la obligación eventual.

2) Se podrían reinscribir hipotecas que garantizan, ahora sí, obligaciones nacidas extrarregistralmente, las mismas que se encuentran en proceso de ejecución, o que incluso se han ejecutado, como en el caso que tenemos, originando con ello problemas cuando existen gravámenes inscritos que tienen prioridad sobre la hipoteca, como consecuencia de la cancelación.

En vista de ello, varía su posición en el sentido que no cabe admitir la reinscripción de una hipoteca cancelada por caducidad, a menos que se presente un nuevo acuerdo constitutivo celebrado entre acreedor y deudor. En ese sentido, apoya la propuesta de Elena Vásquez.

**Elena Vásquez a Rolando Acosta:**

Sólo quería que quede claro lo que estamos discutiendo, para que no haya confusiones: Nuestra conclusión puede eventualmente modificar el precedente y criterio anterior, sin duda, y la resolución de la Cuarta Sala no puede ser tomada como sustento de precedente.

Siendo las 4.30 pm se procedió a la votación:

El Presidente señala que existen dos posiciones sobre el asunto que se discute en el presente Pleno, dado que Fernando acaba de declinar a favor de la posición de Rosario Guerra:

**1. La posición de la IV Sala:**

a) Procede la reinscripción de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, si se acredita el nacimiento de la obligación durante el plazo de 10 años del inscripción la garantía hipotecaria.

b) No procede la reinscripción de las hipotecas que garantizan créditos ciertos, salvo que se acredite que la hipoteca fue ejecutada dentro de los 10 años del vencimiento del crédito garantizado.

2. **La posición de Rosario Guerra y Elena Vásquez:** No procede en ningún supuesto la reinscripción de la hipoteca cancelada por caducidad.

En este estado, el Presidente instó a los Vocales asistentes a emitir su voto en 5 minutos.

Realizada la votación, el Presidente anunció los resultados:

**1. La posición de la IV Sala:** Fredy Silva, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo y Walter Morgan. **Total: 05 votos**

**2. La posición de Rosario Guerra y Elena Vásquez:** Elena Vásquez, Martha Silva Mariella Aldana, Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Rosario Guerra y Fernando Tarazona. **Total: 07 votos.**

El Presidente expuso que de conformidad con el artículo 24° del Reglamento del Tribunal Registral se requiere que el acuerdo se tome con 2/3 de los Vocales concurrentes, es decir, 08 votos. En consecuencia, no hay acuerdo para precedente.

En este acto, siendo las 05:00 horas del día jueves 06 de marzo de 2008, se levantó la sesión, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del Presidente y del secretario técnico, de conformidad con lo prescrito por el artículo 30° del Reglamento del Tribunal Registral.

PL

En la ciudad de  
Registral con  
IX Sede L  
el Pleno Reg  
Walter Edua  
Sanchez, qu  
Carmen Silv  
Aliaga Huan  
Fernando Ta  
Teresa Salaz  
ala Vocal tit

La AGENDA

XXXI PLEN

PROGRAM

FECHA

AGENDA:

8:30 a.m.

9:00 a.m.

12:00 a.m.

1:00 PM :

2:00 p.m.

Artículo 13  
modificatorias  
cargo la form  
una vigencia  
asiento de p  
El bloqueo c  
previstos en l