

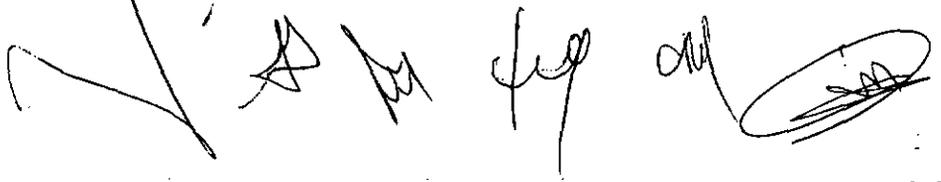
ACTA DEL XXXII PLENO REGISTRAL-MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:15 de la mañana del día jueves 03 de abril de 2008, se reunió el Pleno Registral bajo la modalidad presencial con la participación de 15 Vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien actúa como Presidente, Rolando Augusto Acosta Sánchez, quien actúa como Secretario Técnico, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Fredy Silva Villajuán, Raúl Delgado Nieto, Fernando Tarazona Alvarado, Mirtha Rivera Bedregal, Rosario Guerra Macedo, Pedro Alamo Hidalgo, Luis Aliaga Huaripata, Andrea Gotuzzo Vásquez, quien reemplaza a Mariella Aldana, María Salazar Mendoza, quien reemplaza a Samuel Galvez Troncos y el Vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, quien reemplaza a la Vocal titular Gloria Salvatierra Valdivia. Se deja constancia que no asiste el Vocal Jorge Tapia Palacios en razón de encontrarse bajo descanso médico.

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

JUEVES 03 de ABRIL de 2008

- 08:15 a.m. **INAUGURACIÓN** a cargo del Superintendente Adjunto, **Álvaro Delgado Scheelje**.
- 08:30 a.m. **Cancelación de la hipoteca unilateral que no fue aceptada por el acreedor.**
Ponente: **Rolando Acosta Sánchez**.
- 08:45 a.m. Debate.
- 09:45 a.m. Conclusiones.
- 10:00 a.m. **Alcances del último párrafo del artículo 2º de la Resolución 202-2001-SUNARP-SN relativo a la regularización de consejos directivos no inscritos.**
Ponente: **Luis Aliaga Huaripata**.
- 10:15 a.m. Debate.
- 11:00 a.m. Conclusiones.
- 11:15 a.m. **PAUSA CAFÉ**
- 11:40 a.m. **Aplicación del segundo párrafo del literal b. 2 del artículo 33º del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), en los casos en que no se obtuvo mayoría calificada.**
Ponente: **Rosario Guerra Macedo**.
- 12:00 a.m. Debate.
- 01:00 p.m. Conclusiones.



01.30 p.m. **ALMUERZO**

03:00 p.m. **Improcedencia de la anotación preventiva en los supuestos de inscripción de acto previo, como la habilitación, subdivisión, reglamento interno, etc.**
Ponente: María Salazar Mendoza.

03:15 p.m. Debate.

04:00 p.m. Conclusiones.

04.10 p.m. **Sólo son inscribibles los órganos de las personas jurídicas cuando el mandato de la ley o de su estatuto tengan representación de terceros.**
Ponente: Hugo Echevarría Arellano.

04:25 p.m. Debate.

05:30 p.m. Conclusiones.

05:45 p.m. **TÉRMINO DE LA SESIÓN DEL DÍA**

VIERNES 04 de ABRIL de 2008

8:15 a.m. **Naturaleza jurídica del acto denominado "revocatoria de acto legítima" celebrado entre donante y donatario y a qué implica afecto.**
Ponente: Fredy Silva Villajuán.

8:35 a.m. Debate.

9:35 a.m. Conclusiones.

9.45 a.m. **Reinscripción de hipotecas canceladas por caducidad.**
Ponente: Fernando Tarazona Alvarado.

10:10 a.m. Debate.

11:00 a.m. Conclusiones.

11:10 a.m. **PAUSA CAFÉ**

11:40 a.m. **Cómputo del plazo de vigencia del bloqueo registral. Interpretación de la Ley 18278 con la finalidad de inaplicar el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIP) para concluir que el plazo de 60 días se computa desde la fecha de inscripción y no desde la fecha del asiento de presentación que dio mérito a su inscripción.**
Ponente : Hugo Echevarría Arellano.

12:00 a.m. Debate.

01:00 p.m. Conclusiones.

01.20 p.m. **ALMUERZO**

03:00 p.m.
03:20 p.m.
04:20 p.m.
04:30 p.m.
04:45 p.m.
05:30 p.m.
18:00 p.m.

Siendo
Scheelje
y luego c
importan
Dirección
los Regis
Pleno de
Tribunal

Relacion
manifest
segundo
del Regl
no se ob
prescribe
una pos
sugerir c
supuesto
criterio q

El Supr
modifica
modifica
sesión, e
Asimismo
obviado.

INSTAL
instalado
Primer t
el acree

En este
Rolando

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

03:00 p.m.	¿Para inscribir la prescripción adquisitiva de dominio de un predio debe acreditarse el pago del impuesto de alcabala? Ponente: Martha Silva Díaz.
03:20 p.m.	Debate.
04:20 p.m.	Conclusiones.
04:30 p.m.	Pedido de opinión de la Superintendencia Adjunta: ¿el levantamiento de embargos penales devenga derechos registrales? Ponente: Walter Morgan Plaza.
04:45 p.m.	Debate
05:30 p.m.	Conclusiones.
08:00 p.m.	CLAUSURA

Siendo las 8.15 am, el Superintendente Adjunto de la SUNARP, Dr. Álvaro Scheelje, expresó las palabras de bienvenida a los Vocales del Tribunal Registral y luego declaró inaugurado el Pleno. A continuación se refirió a algunos temas de importancia para los Vocales, entre ellos, la intención que viene manejando la Alta Dirección en cuanto a la modificación del artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos referido a los límites de la calificación registral. Para ello el Pleno designó al Dr. Hugo Echevarría para que alcance la propuesta de parte del Tribunal Registral.

Relacionado también con el artículo 33° aludido, la Vocal Rosario Guerra manifestó al Superintendente Adjunto el inconveniente surgido al aplicar el segundo párrafo del literal b. 2 del artículo 33° del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en los casos en que no se obtuviera la mayoría calificada de 2/3 de los Vocales presentes conforme prescribe el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral para considerar una posición como precedente de observancia obligatoria, situación que lleva a sugerir que se modifique este extremo de la norma para que se flexibilice en este supuesto y se pueda aprobar como precedente de observancia obligatoria el criterio que consiga la mayoría de votos de los Vocales concurrentes.

El Superintendente Adjunto señaló que como se estaba analizando la modificación del artículo 33° del Reglamento General, le enviarán la propuesta de modificación del literal b.2. en el sentido antes indicado. En este estado de la sesión, el Pleno convino en remitir dicha propuesta a la Superintendencia Adjunta. Asimismo, como consecuencia de lo acordado, el tercer tema de la agenda sería obviado.

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, el Presidente del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició al debate de los temas de agenda.

Primer tema: Cancelación de la hipoteca unilateral que no fue aceptada por el acreedor. Ponente: Rolando Acosta Sánchez.

En este estado, se inició el Pleno con el primer tema del Pleno a cargo de Rolando Acosta.

La hipoteca unilateral se constituye por la sola voluntad del propietario del inmueble, quien usualmente es el mismo deudor de la obligación, aunque nada impide que el deudor sea un tercero. Empero, lo cierto es que para que el título constitutivo de la hipoteca unilateral falten los elementos que conforman la relación jurídica acreedor-deudor. Esta hipoteca surge como garantía real, pero no se inscribe en el Registro, estando pendiente la futura aceptación del beneficiario jurídico por parte del acreedor, cuyos efectos se retrotraerán al momento de su inscripción constitutiva. Se dice, por tanto, que esta clase de hipoteca unilateral para obtener rango o preservar prioridad en tanto el acreedor no presta su consentimiento. Entonces, en la hipoteca unilateral se distinguen dos momentos: 1º) La constitución de la garantía real; y 2º) La adquisición del derecho de acreedor o aceptación de integrar la relación jurídica. Al respecto, Ricardo Ángel Yáguez, citando a Díez-Picazo y Gullón, señala que "la primera surge por voluntad exclusiva del dueño de los bienes, mientras que la segunda requiere la aceptación del beneficiario con efectos retroactivos. Antes de la aceptación, la hipoteca creada tiene rango propio y específico, pero en tanto no se acepta hasta que aquélla se dé. No es que desde la aceptación haya que considerar gravada la finca, sino que hay que estimar que se gravó desde el momento que se constituyó".

Por otro lado, la aceptación no constituye un imperativo, pues nadie está obligado a formar parte de una relación jurídica no deseada o, dicho de otra manera, ninguna persona puede imponérsele contra su voluntad la incorporación de un derecho a su patrimonio². Desde esta perspectiva, puede ocurrir que el establecimiento de la relación jurídica nunca llegue a consumarse, en tal situación cabe preguntarse si la hipoteca puede ser cancelada de alguna manera o si irremediamente debe aguardarse hasta el momento en que se realice la aceptación del beneficiario y a partir de aquí recién ensayar alguna acción extintiva prevista explícitamente por nuestra legislación. Como referencia, el artículo 141º de la Ley Hipotecaria Española prescribe que "las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no se realiza la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el momento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó." En nuestro derecho positivo adolecemos de una disposición que supedite la cancelación de la hipoteca unilateral a la comunicación al acreedor para que brinde su aceptación dentro de cierto plazo. En tal sentido, las instancias registrales estamos inhabilitadas para exigir el requisito que no se halle previsto en nuestro ordenamiento jurídico vigente.

¹ De Ángel Yáguez, Ricardo. *La hipoteca unilateral*. En: *Tratado de Garantías en la Comercio Mercantil. Tomo II. Garantías Reales. Volumen 2. Garantías Inmobiliarias*. Editorial Civitas, S.A. 2000. 214-215.

² Artículo 2º, inciso 24.a de la Constitución: "Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe".

³ En efecto, el inciso d) del artículo 32º del TUO del RGRP señala que la calificación comprende los siguientes aspectos, "Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el mismo, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en las normas".

En las d
posibilid
voluntad
el acree
es prote
constituy
respalda
hipoteca
renuncia
la adqui
prestar
acreedor
se habria
hipoteca
garantía
hipoteca
constituy
del derec

Quando
materializ
derecho
de un de
poder inc
voluntad
falta de a
natural de
Resulta e
referido a
crédito hi
puede ser
decir que
con la hip
deudor y
ideas, pro
instancia
aceptació

Se propor
CANCEL
POR EL
Procede
sola volu
aceptació

Criterio s
Artículo
escritura pú
endosatario
sin que proe

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page]

En las causales de extinción de las hipotecas convencionales no se contempla la posibilidad de que el constituyente de la garantía cancele el gravamen por su sola voluntad. La explicación radica en que la relación jurídica creada entre el deudor y el acreedor incorpora al patrimonio de este último un derecho de garantía, el cual es protegido por el sistema jurídico. En otras palabras, cuando la hipoteca se constituye convencionalmente el acreedor adquiere el derecho de garantía que respalda la obligación contraída por el deudor. Visto así, quien puede cancelar la hipoteca, en principio, es el mismo titular del derecho, como sucede en la renuncia (inciso 3 del artículo 1122° del CC). En cambio, en la hipoteca unilateral la adquisición del derecho es eventual, toda vez que el acreedor podría o no prestar su aceptación. Ubicándonos en la opción negativa, la relación jurídica acreedor-deudor no habría nacido y como consecuencia de ello el derecho jamás se habría trasladado a la esfera patrimonial del acreedor. *Partiendo de esto, en la hipoteca unilateral con ausencia de aceptación no existe un acreedor de la garantía real. Por tanto, es impensable sugerir que para cancelar este tipo de hipotecas deba prestar su consentimiento la persona a favor de quien se constituyó la garantía, pues ésta realmente carece de la titularidad para disponer del derecho, ya que jurídicamente no es acreedor.*

Cuando la relación jurídica entre el potencial acreedor y el constituyente no se materializa, la garantía real tampoco es transferida al acreedor, es decir, *el derecho permanece en la órbita de poder del constituyente.* Ahora bien, ser titular de un derecho implica la facultad de disponer de él en cualquier momento. Dicho poder incluye, obviamente, la posibilidad de cancelar en mérito de su sola voluntad la hipoteca unilateral que no fue aceptada. *O más apropiadamente, la falta de aceptación del potencial acreedor concede al constituyente la facultad natural de revocar su decisión de gravar con hipoteca un bien de su propiedad.* Resulta entonces aplicable analógicamente el artículo 244.1. de la Ley 27287⁴ referido a la extinción de la hipoteca unilateral nacida con la emisión del título de crédito hipotecario negociable. Conforme al mencionado artículo el gravamen puede ser levantado contra la entrega del título no endosado, lo que equivale a decir que ninguna persona aceptó constituirse en acreedor del crédito garantizado con la hipoteca, o sea, que la garantía real nunca salió de la esfera patrimonial del deudor y que, por lo tanto, puede cancelarla con total libertad. *En este orden de ideas, procede la cancelación de la hipoteca unilateral en cualquier momento a instancia del constituyente siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor hipotecario.*

Se propone el siguiente precedente y su sumilla:

CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.

Criterio sustentado en las Resoluciones 329-2007 y 330-2007-SUNARP-TR-T

⁴ Artículo 244°.-Extinción: "244.1. El Registro Público levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, sólo contra la devolución del título no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario en cuanto se refiere al crédito que representa, manteniéndose el gravamen entre tanto vigente, sin que proceda su extinción en la forma señalada por la Ley N° 26639. (...)"

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Sometida a debate la ponencia intervinieron:

Fredy Silva se mostró de acuerdo con la ponencia, y solicitó que se proponga a la Alta Dirección una regulación legal tanto para la constitución para la cancelación unilaterales de garantías inscribibles; y también de forma para que el acreedor incorpore al Registro la obligación surgida.

Sometida a votación la propuesta de precedente, se obtuvo el siguiente:

A favor: Unanimidad. Walter Morgan, Rolando Acosta, Martha Silva Vásquez, Hugo Echevarría, Fredy Silva, Raúl Delgado, Fernando Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Pedro Alamo, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo Salazar y Gilmer Marrufo. Total: 15 Vocales.

En contra: Nadie.

Resultado: SE APROBÓ como precedente de observancia obligatoria.

Segundo tema: Alcances del último párrafo del artículo 2º de la Resolución 202-2001-SUNARP-SN relativo a la regularización de consejos directivos inscritos. Ponente: Luis Aliaga Huaripata.

Luis Aliaga expuso el segundo tema de agenda:

I. LA "ACEFALÍA" DE LAS ASOCIACIONES EN LA JURISPRUDENCIA

Conforme al artículo 86 del Código Civil, corresponde a la asamblea general de asociados elegir o renovar a los miembros del consejo directivo, de acuerdo a los requisitos y plazos establecidos en el estatuto y la ley; a este efecto, debe observarse el respectivo proceso eleccionario, el mismo que será conducido por el consejo directivo o por un comité electoral (órgano ad-hoc), establecido estatutariamente; proceso cuya simplicidad o complejidad dependerá del caso en particular.^{5 6}

Pero, ¿qué sucederá si la asamblea general de asociados no cumple con renovar oportunamente sus directivos? El Código Civil, aparte de delegar al estatuto de la asociación la regulación de la constitución y funcionamiento de la asamblea general y el consejo directivo (artículo 82 del Código Civil), no prevé los efectos que se derivan del vencimiento del plazo de duración de los miembros del consejo en caso no se hubiese cumplido con su oportuna renovación.

⁵ Salazar Gallegos, Max. "Comentarios al artículo 86", En: "Código Civil Comentado", Título Preliminar, Derecho de las Personas, Actos Jurídico. Lima - Gaceta Jurídica S.A. El autor refiere que "el legislador, en su accionar, ha querido apartar ciertos aspectos que consideró fundamentales en la marcha de la asociación para que sean discutidos únicamente en la asamblea, sea que se trate de una ordinaria o extraordinaria; no obstante el Código, no hace distinción al respecto".

⁶ Como antecedente legislativo inmediato, tenemos que el Código Civil de 1936, en su artículo 105 disponía lo siguiente: "La junta general resuelve sobre la admisión de los asociados y sobre las personas que deben ejercer la autoridad directiva, y sobre los demás asuntos que no son de competencia de otros órganos".

ó que el
constitución
ambien de
urgida.

siguientes:

Martha Silva
Bernardo Tamayo
Real Gotuzo.

ligatoria.

2º de la Resolución
sejos directivos

PRUDENCIA

asamblea general
tivo, de acuerdo
este efecto
se será conducido
(ad-hoc) esta
dependera de

no cumple con el
arte de delegar
funcionamiento
Código Civil), no
ración de los miembros
oportuna elección

Civil Comentario
Academia Jurídica S.A.
partar ciertos aspectos
an discutidos únicamente
tante el Código Civil

del 1936, en su artículo
de los asociados
más asuntos que no

del 1936, en su artículo
de los asociados
más asuntos que no

En ese contexto, ¿los directivos cesan "automáticamente" en sus funciones - produciéndose la "acefalía" ⁷ de la asociación -, o continuarán ejerciendo sus funciones hasta que se elija efectivamente a sus reemplazantes? La jurisprudencia general asumió de manera uniforme que los directivos cesaban "automáticamente" en sus funciones al vencer el periodo estatutario, entendiendo prohibida su continuidad, salvo disposición estatutaria o legal en sentido distinto. ⁸

Tal como veremos seguidamente, estamos frente un tema controversial que admite más de una interpretación y que refleja lo dicho un reconocido autor, "el intérprete no es un ser pasivo, sometido a la hipotética voluntad de un hipotético legislador, como si fuera su simple portavoz; el intérprete es, en realidad, un coinventor del derecho, tiene la libertad de agregar a la norma nuevos sentidos ajenos a la intención del legislador", pues el derecho es más que la ley, ya que paralelamente a ella existen en la sociedad principios, valores, convicciones no contenidas en normas legales, etc. ¹⁰

La posición interpretativa asumida, en el sentido que los directivos cesan automáticamente en sus funciones al vencer el periodo estatutario, implicaba

Se emplea en este trabajo el término "acefalía" en el sentido de, "inexistencia de jefe en una sociedad, secta, comunidad, etc.". "Diccionario de la Lengua Española" (Real Academia Española). Madrid-Espasa Calpe S.A., 22 edición, 2001, p. 22.

⁸ En el ámbito judicial la posición ha sido uniforme en este sentido, así tenemos las siguientes resoluciones:

⁷ Sentencia del 17.3.1999 de la Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Lima, Exp. 659-98: "(...) Que, del (...) estatuto de la asociación involucrada, se desprende que el periodo de gestión de la junta directiva es de tres años prorrogables por un periodo equivalente, y de manera parcial, sólo cuando los fines de la institución lo exijan; mientras que advirtiéndose de la venida en grado, que aparece una junta que viene ejerciendo un mandato más allá de la prorroga judicial que le es concedida mediante sentencia (...), lo que da una idea de la verosimilitud de la acefalía que viene padeciendo la asociación (...)"

⁸ Sentencia del 13.6.1997, Corte Superior de Lima, Exp. 631-97: "(...) don (...) tenía mandato como Presidente de la Asociación emplazada sólo hasta el veinte de abril de mil novecientos noventa y cuatro; por ende, no debió convocar ni presidir la Asamblea General de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y seis, pues contravenía lo dispuesto en los artículos vigésimo quinto y cuarenta y seis -inciso "c"- del Estatuto de la Asociación (...); en consecuencia Nula la Asamblea General Ordinaria de la Asociación de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y seis".

⁹ Sentencia del 25.6.1999, Sala de procesos abreviados y de conocimiento, Exp. N° 15504-98: "(...) resulta evidente que el mandato de (...) como Gran Maestro de la Gran Logia del Perú ejercido como tal, el veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por lo que los actos practicados por éste como Gran Maestro de dicha Asociación con posterioridad a esa fecha, carecen de efecto legal alguno, ya que el mismo fue elegido para el periodo de mil novecientos noventa y seis a mil novecientos noventa y ocho, habiéndose él mismo prorrogado su mandato sin respaldo alguno de la Asamblea y en contra del Estatuto antes referido".

¹⁰ Igualmente, en el ámbito registral la posición fue uniforme en el mismo sentido:

Resolución del Tribunal Registral N° 109-96-ORLC/TR del 11.3.1996: "(...), en el tema de las asociaciones civiles los miembros del respectivo consejo directivo (...), si bien no están sujetos a un periodo de mandato preciso, debido al silencio de la norma, se colige que dicho periodo es fijado estatutariamente, por lo que siendo que el artículo 93 del Código Civil impone a los directivos las responsabilidades propias de la representación, debe entenderse que la capacidad de los directivos, vinculada al ejercicio de dicha representación, evidentemente cesa en la fecha que estatutariamente se fija, no siendo admisible una prórroga de la misma, dado el silencio indicado, salvo que el estatuto diga lo contrario, (...), (en ese sentido) el legislador ha asimilado el cargo de directivo a la naturaleza del mandato con representación, por lo que concluido el mandato (...), tácitamente debe darse por concluida la representación (...)"

¹⁰ De Trazegnies, Fernando. "Pensando Insolentemente. Tres perspectivas académicas sobre el derecho, seguidas de otras insolencias jurídicas". Lima - Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, diciembre 2000, p. 47.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

inexorablemente la "acefalía" de la asociación, pues la misma ya no es el órgano legitimado que se encargue de su gestión y representación.

II. FORMAS DE SOLUCIÓN DE LA ACEFALÍA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO NACIONAL: LA JURISPRUDENCIA: LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN

La posición jurisprudencial asumida, a favor del cese "automático" de los directivos al vencer el periodo estatutario de funciones, obligó a buscar formas de solución de los problemas derivados de la misma, a partir de los instrumentos legales establecidos en el propio Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional. Entre ellas, la "asamblea universal", la "convocatoria judicial" y la "administración judicial", que podrían calificarse como formas "ordinarias" de solución de la "acefalía".

Sin embargo y dados los problemas existentes en materia de constitución o funcionamiento de la asamblea universal, convocatoria judicial y administración judicial, la "acefalía" de la asociación se mantenía indefinidamente, no obstante los recursos desplegados para su solución, con serio perjuicio para la organización y sus intereses.

En ese sentido, la jurisprudencia registral, a través del tiempo, reformuló su doctrina inicial estableciendo las figuras de la "representación de hecho" y la "regularización".

En esta oportunidad centraremos nuestro interés en la "asamblea de regularización" y sus efectos de proponer su reforma.^{11 12}

La "asamblea de regularización" supone la posibilidad de "reconstituir" la junta directiva de las directivas de las asociaciones por intermedio del presidente del consejo directivo electo no inscrito; a este efecto, debía presentarse el acta de la "asamblea de regularización" donde se reconocieran todas las directivas electas no inscritas en el libro del propio presidente convocante.¹³

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - del mismo modo que con respecto a la "representación de hecho" -, haciendo suya la interpretación de la jurisprudencia registral, la consagró normativamente mediante Resolución Superintendente Nacional N° 202-2001-SUNARP-SN del 31.7.2001.¹⁴

¹¹ En la Resolución N° 045-96-ORLC/TR del 2.2.1996 se señaló que, "No constituye un requisito indispensable para la inscripción del (...) Título la presentación de todas las actas de regularización de las Juntas Directivas desde 1968 a la fecha, como ha querido entenderse toda vez que según lo expresado en la exposición de motivos oficial del Código Civil, art. 2025, al lado del acto constitutivo de la asociación, que inscrito marca el inicio de la vida de la persona jurídica, también se ha dispuesto solo la inscripción de aquellos actos cuya importancia lo merecen. Resultando que puede omitirse la inscripción de los actos cuya relevancia para la persona jurídica, pues la inscripción y el consecuente amparo en el Libro de Fe Pública Registral, con el objeto de oponer su derecho a todos, obedece principalmente a la necesidad de prestar garantías suficientes a terceras personas en la celebración de actos jurídicos con administradores o representantes de la persona jurídica".

¹² Igualmente, en la Resolución del Tribunal Registral N° 109-96-ORLC-TR del 11.11.1996 se indicó: "La omisión en registrar un mandato de un Consejo Directivo por un periodo determinado para luego inscribir el mandato por un periodo subsiguiente, no contradice la letra del artículo 2025 del Código Civil, puesto que el título del cual emana la designación de una nueva directiva expresa la voluntad de una Asamblea General y no de la existencia de la anterior directiva".

Complementando este criterio jurisprudencial, en la Resolución N° 238-97-ORLC/TR del 10.11.1997 se dispuso que requerir el mandato "vigente" del Presidente que convoca a la asamblea de regularización para efectos de la inscripción del nombramiento del nuevo consejo directivo, constituye un requisito indirectamente que se presentan para su inscripción las actas de regularización en el libro de los Consejos Directivos no inscritos".

¹³ Resolución del Tribunal Registral N° 153-2000-ORLC/TR del 24.5.2000.

(8.2001);
todas las in

En el prim
que, "en
exactitud r

Se parte
"regularme
oportunam

Así, en la j
al Registro
realizando
exista una
con el ante

En ese sen
la directiva
asamblea d

A tal fin sólc
la documen
asambleas

La asamb
convocada a

Sobre este p
observancia
existentes e
Resolución
SUNARP/SN
posterior, de

Este criterio
SUNARP/SN
asamblea de
general - exc
del consejo d
en el proces
"aclaración"
que tendrá e
actas contien

En el acta de
"reconocer la
del mismo qu

¹⁴ Resolución
del 22.1.2003

¹⁵ Resolución
documentación
cuenta en la c
acta de la asar

¹⁶ Resolución N
¹⁷ Resolución

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

4.8.2001); por lo que en esta materia se pasó del terreno "interpretativo" al "normativo", con todas las implicancias que ello conlleva.

En el primer párrafo del artículo 2 de la referida Resolución se indica de manera general que, "en caso de elecciones de consejos directivos no inscritos, se restablecerá la exactitud registral, mediante asamblea general de regularización".

Se parte, en este dispositivo, del supuesto que la asociación ha venido eligiendo "regularmente" a sus directivos, pero que, por causas diversas, estos actos no accedieron oportunamente al Registro.

Así, en la jurisprudencia registral se ha expresado que, "en principio sólo podrá acceder al Registro la asamblea de regularización cuando la asociación o comité haya venido realizando las elecciones con la frecuencia que su estatuto establece, de tal modo que exista una secuencia encadenada de los órganos que pretenden acceder (...) en relación con el antecedente registral".¹⁴

En ese sentido, el último presidente (o el integrante designado por el consejo directivo) de la directiva electa pero no inscrita, se encuentra facultado para convocar a la respectiva asamblea de regularización, conforme a la ley o al estatuto.

A tal fin sólo será necesaria la copia certificada del acta de la asamblea de regularización y la documentación pertinente, no requiriéndose documentación "adicional" referente a las asambleas eleccionarias anteriores no inscritas.¹⁵

¿La asamblea de regularización es susceptible de subsanación mediante otra asamblea convocada al efecto y el acta de esta última será considerado documento "adicional"?

Sobre este particular el Tribunal Registral en su segundo pleno aprobó un precedente de observancia obligatoria en los siguientes términos: "Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización - realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 3.7.2001 -, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general".¹⁶

Este criterio interpretativo se sustenta en el hecho que, la Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN si bien establece un régimen excepcional, no puede desconocer que la asamblea de regularización participa de la misma naturaleza que cualquier otra asamblea general - excepto por la materia restringida al reconocimiento de la elección de miembros del consejo directivo -, y como tal, susceptible de presentar defectos, errores u omisiones en el proceso de la conformación de la voluntad social que precisen de "subsanción" o "aclaración" o "ratificación" mediante una nueva asamblea convocada al efecto, la misma que tendrá el carácter de "complementaria"; siendo que, jurídicamente hablando ambas actas contienen un solo acto jurídico, debiendo presentarse conjuntamente.¹⁷

En el acta de la asamblea de regularización deberá constar el acuerdo de la asamblea de reconocer las elecciones anteriores no inscritas, inclusive respecto al órgano o integrante del mismo que convoca la asamblea general de regularización" y "la indicación del nombre

¹⁴ Resoluciones del Tribunal Registral N°454-2003-SUNARP-TR-L, N° 028-2003-SUNARP-TR-L del 22.1.2003 y Resolución N° 095-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004.

¹⁵ Resolución N° 192-2003-SUNARP-TR-L del 28.3.2003 en la que se indica, si se presentara documentación referente a las elecciones que se regularizan, la misma no deberá ser tomada en cuenta en la calificación, "la que deberá realizarse exclusivamente en mérito a lo que conste en el acta de la asamblea de regularización".

¹⁶ Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10.4.2002 ("El Peruano", 22.1.2003).

¹⁷ Resolución del Tribunal Registral N° 062-2002-ORLC/TR del 31.1.2002.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

completo de todos los integrantes del órgano de gobierno elegido y sus funciones", todo ello conforme a las normas legales y estatutarias vigentes.

En la jurisprudencia registral se ha dicho, a propósito de un pedido de desistimiento de la rogatoria en el sentido que no se inscriban algunas directivas a regularización de acuerdo de reconocimiento de directivas electas no inscritas constituyendo un solo acto, por lo que no es posible desistirse parcialmente de la "legitimidad" del presidente convocante a la asamblea de regularización de las directivas anteriores, reconocidas en ese acto.¹⁸

Sobre la exigencia establecida en el último párrafo del artículo 2 de la Resolución 2001-SUNARP/SN en el sentido que las elecciones a reconocer se hagan "conforme a las normas legales y estatutarias vigentes", no debe olvidarse que de "acefalia" de las asociaciones se origina principalmente por la falta de predominante en este sector, que se traduce en una defectuosa o nula aplicación del estatuto o la ley en materia de renovación de las directivas; así, no se encuentran asociaciones en las que la renovación se hizo extemporáneamente en periodos "vacíos" sin directivas o que la su conformación y periodo no se ajustan al estatuto (no se eligen todos los cargos, se hace por periodos mayores o menores).

En ese orden de ideas, opinamos que la interpretación debería ser más flexible y tener en cuenta esta realidad y la finalidad de la norma.

Dado que no existe resolución en el sentido que indicamos propongo se adopte un acuerdo a fin de admitirse la regularización de directivas cuya conformación o funcionamiento no se adecua al estatuto o la ley.¹⁹

En su defecto, proponemos la modificatoria de la Resolución 202-2001-SUNARP/SN haciéndola aplicable a un mayor número de casos, no limitándola a aquellas personas jurídicas que vinieron eligiendo a sus directivas de manera "regular" y cuyo cumplimiento del estatuto y las leyes -, y cuyo único defecto es la falta de inscripción. Salvo mejor y fundamentado parecer.

Sometida a debate la ponencia intervinieron:

Mirtha Rivera sostuvo que el texto de la Resolución 331 es claro, y no requiere mayor interpretación. Agregó que en muchas personas jurídicas existentes y que no sería conveniente validar las directivas elegidas.

Luis Aliaga hizo referencia a la Res. 046-2008 de la IV Sala, que es ratificatoria a la asamblea de regularización.

Intervino Rolando Acosta indicando que Hugo Echevarría, coincidiendo con el catedrático Juan Espinoza, sostiene que la interpretación de las normas de la materia obligan a mentir a las personas jurídicas, y al Tribunal a aplicar las reglas. Agregó que existe contradicción en la ponencia de Luis Aliaga que admite directivas de plazo mayor al de su elección pero parte de señalar

¹⁸ Según la Resolución N° 273-2003-SUNARP-TR-L del 30.5.2003.

¹⁹ Espinoza Espinoza, Juan. "El Horror Vacui de los Registradores y del Tribunal Registral". "Diálogo con la Jurisprudencia", Año 13, N° 106, Julio 2007, p. 314. A modo de crítica al rigorismo en la interpretación del referido último párrafo del artículo 2, señala que la Resolución 202-2001-SUNARP/SN surgió para resolver el problema de la acefalia de las asociaciones, interpretación que se está dando a propósito de la asamblea de regularización de las directivas.

directivas, vencen i
se otorgue efica
Hugo Echevarría
Tribunal debe as
Luis Aliaga señal
que rechaza la vi
personas jurídicas
Intervino Fernan
agregando que no
personas jurídicas man teni
con la ley, o el est
admitirse. Opina d
personas jurídicas
Luis Aliaga acog
misma con fines
Rolando Acosta
pues podría reint
Elena Vásquez s
una comisión que
reinterpretación d
nuevo criterio.
Luis Aliaga seña
las directivas ex
Fernando Taraz
la asamblea reco
Rolando Acosta
que se asuma el
Gilmer Marruf
regulariza es só
Hugo Echevarría
Criterio que se
La asamblea
contraviniendo
ratificación de
terceros.
Fernando Tara
Regularización

[Handwritten signatures and marks in the left margin and bottom of the page]

gido y su p
gentes

activas vencen inexorablemente el último día del plazo de su elección. Propone
se otorgue eficacia ratificatoria a la asamblea de regularización.

de desistimen
s a regularizar
constituye regis
almente, adema
rización se

Echevarría señaló que es hora de acabar con el problema medular, y que
Tribunal debe asumir su responsabilidad.

le la Resolucio
cer se hayan
dividarse que
te por la in
sa o nula apl
así, no resulta
poráneamente
periodo no se ad
pres o menores

Aliaga señaló que se optó por un criterio interpretativo de la Resolución 331,
se rechaza la vigencia permanente de los órganos de representación de las
personas jurídicas.

er mas flexible y

Fernando Tarazona para señalar que está de acuerdo con la ponencia,
pregando que no estaría en contra de la Resolución 202, pues si las personas
jurídicas han tenido que recurrir a la regularización es porque no han cumplido
con la ley o el estatuto, y propone discriminar qué casos de incumplimiento deben
admitirse. Opina que debe acogerse la teoría de la representación orgánica de las
personas jurídicas, con lo que se solucionaría muchos problemas.

propongo se apr
onformación o per

Aliaga acogió la propuesta, y se ofreció a conformar un equipo que evalúe la
misma, con fines de inaplicar la Resolución o de solicitar su derogación.

n 202-2001-SUN
dola a aquellas
"regular" en
es la falta de

Acosta señaló que no tendría que llegar a la inaplicación o derogación,
pues podría reinterpretarse la Resolución.

es claro y no g
idicas existen

Vásquez señaló que hace suya la propuesta de Luis Aliaga de que se cree
una comisión que trate el tema integralmente. Señaló que no debe admitirse una
interpretación de la Resolución, porque es clara, y sugirió que se adopte un
nuevo criterio.

Sala, que asigna

Aliaga señaló que el Poder Judicial e INDECOPI asumen que la vigencia de
las directivas expira cuando venció el plazo de su elección.

irría, coincidiendo
de las normas
l Tribunal, a apr
ia de Luis Aliaga
parte de señalar

Fernando Tarazona expuso el caso que tiene en discusión en su Sala, en el que
la asamblea reconoce que durante un año no hubo elecciones.

y del Tribunal Reg
A modo de crítica
2, señala que, la
señala de las asoc
e regularización tra

Acosta expuso el caso discutido en la Resolución 046-2008, y propone
que se asuma el efecto ratificatorio de la asamblea general.

Gilmer Marrufo manifestó su oposición a dicha propuesta, porque lo que se
regulariza es sólo la inscripción de la asamblea.

Echevarría sostuvo que ésta debe tener una eficacia adicional ratificatoria.

Criterio que se somete a votación para convertirse en acuerdo:
La asamblea de regularización puede reconocer directivas elegidas
contraviniendo normas legales o estatutarias. Dicho reconocimiento importa la
ratificación de los actos jurídicos celebrados por dichas directivas frente a
terceros.

Fernando Tarazona propuso el siguiente criterio:

Regularización de consejos directivos

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Mediante la asamblea de regularización se puede sanear la inscripción de consejos directivos no inscritos, aunque hayan estado vigentes más allá del periodo establecido en el estatuto.

Gilmer Marrufo propuso el siguiente criterio: **Aun cuando el periodo establecido en el estatuto haya vencido, el consejo directivo continuará sus funciones hasta que se produzca una nueva elección.**

Hugo Echevarría propuso discutir el tema luego de revisar las resoluciones de la IV Sala que tratan el tema de la representación orgánica, a fin de evaluar el tema en su conjunto, pues el asunto propuesto por Fernando Tarazona se relaciona directamente con este tema. La propuesta fue aceptada por unanimidad y se pasó a discutir la ponencia de María Salazar Mendoza.

Cuarto tema: Improcedencia de la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo, como la habilitación urbana, subdivisión de terreno, reglamento interno, etc. Ponente: María Salazar Mendoza.

María Salazar señala que la propuesta para la aprobación de este criterio como precedente de observancia obligatoria se sustenta en las diversas opiniones de los operadores jurídicos respecto a si la falta de inscripción de un acto previo puede estar comprendida en el supuesto de aquellos títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable.

Actualmente en el Tribunal Registral existen dos posiciones contradictorias, una plasmada en la Resolución N° 082-2006-SUNARP-TR-A del 12.5.2006 y otra en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2.8.2006.

En la Resolución 082-2006-SUNARP-TR-A se considera que la falta de inscripción de acto previo se encuentra enmarcada en el supuesto de aquellos títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable, por lo que los títulos observados por ese motivo, cabe anotarlos preventivamente.

En la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T, en cambio, se sostiene que el supuesto de anotación preventiva cuando el título no puede inscribirse porque adolece de defecto subsanable se refiere a los vicios de fondo o forma que afectan a aquél, independientemente de su vinculación con las partidas registrales, supuesto en que sí se encontraría la falta de inscripción de acto previo.

Por otro lado, en la primera instancia registral se ha podido verificar que algunos Registradores anotan preventivamente títulos cuya inscripción fue denegada por falta de inscripción ya sea de la habilitación urbana, independización, reglamento interno, etc.

Ante esta discrepancia, es preciso que el Pleno adopte una sola posición con la finalidad de una correcta observancia de los principios de predictibilidad y de seguridad jurídica.

Los fundamentos son los siguientes:

1. La anotación preventiva es un acto administrativo que tiene carácter judicial, para que los interesados puedan ser inscritos y no adolecer de algún defecto de momento ser...

2. El Reglamento de anotación preventiva prevé, la falta de inscripción expresamente e opinan que esta normativa contempla casos en que el...

3. Si bien algunos admiten como una interpretación de realizarse a la sistema registra...

4. Por observancia del derecho. Cuando solicitada todavía de ser salvados...

5. El artículo 4 del título cuando se realizarse por e...

Para algunos subsanables. A Sastré son "faltas" que constituir meras vicios de la inscripción, siempre que no trascienda la redacción documental a la práctica...

6. De otro lado, se señala que el determinado título en virtud de lo que se deduce que en una circunstancia de algún otro asier...

Artículos 65 y 96 del Reglamento Registral Inmobiliario

[Handwritten signatures and initials]

scripción de
más allá de:

el periodo
continúa en

luciones de la
valuar el tema
se relaciona
nimidad, y se

supuestos de
i, subdivisión

e criterio como
s opiniones de
un acto previo
inscripción no

radictorias, una
006 y otra en la

ue la falta de
esto de aquellos
cen de defecto
cabe anotarlos

sostiene que el
scribirse porque
do o forma que
on las partidas
scripción de acto

ificar que algunos
fue denegada por
ación, reglamento

la posición con la
redictibilidad y de

La anotación preventiva como lo señala la doctrina es un instrumento registral
nente para asegurar y reforzar las posibilidades de ejecución de un fallo
cial, para garantizar derechos reales ya existentes, pero que todavía no
ueden ser inscritos o para asegurar el puesto registral de aquellos títulos que por
olecer de algún defecto susceptible de ser corregido o subsanado no pueden
momento ser objeto de inscripción definitiva.

El Reglamento General de los Registros Públicos circunscribe los supuestos
de anotación preventiva a los contenidos en el artículo 65. Como puede
verirse, la falta de inscripción de acto previo no se encuentra regulada
expresamente en el citado artículo. Sin embargo, algunos operadores jurídicos
opinan que este supuesto puede considerarse incluido dentro de la hipótesis
normativa contemplada en el inciso d) del citado artículo, es decir, en aquellos
casos en que el título no pueda inscribirse porque adolece de defecto subsanable.

Si bien algunas legislaciones - La Ley Hipotecaria Española²⁰ entre ellas - sí
permiten como defecto subsanable la falta de previa inscripción, creemos que la
interpretación del supuesto contemplado en el inciso d) del artículo 65 debe
realizarse a la luz de la concepción de la observación plasmada en nuestro
sistema registral.

Por observación entendemos la calificación que realiza el Registrador luego
de examinar el título en cuyo mérito se solicita la inscripción de un acto o
derecho. Cuando se observa un título se está dando a conocer que la inscripción
solicitada todavía no puede realizarse porque existen impedimentos susceptibles
de ser salvados, los cuales provienen del propio título o del Registro.

El artículo 40 del Reglamento General dispone que se formula observación al
título cuando éste adolezca de defecto subsanable o su inscripción no pueda
realizarse por existir obstáculo que emane de la partida registral.

Para algunos autores ambos supuestos son considerados como faltas
subsanales. Así, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida²¹ señalan que según Roca
Sastre son "faltas subsanales aquellos defectos que adolece un título que, sin
constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables para el Registrador,
provenga de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el
registro, siempre que sin provocar la nulidad del mismo acto, ni su
trascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva
redacción documental, reformada u otras medida o formalidad suspendiendo tan
solo la práctica de la inscripción solicitada".

De otro lado, Díez Picazo, al referirse a los impedimentos de la inscripción,
señala que el Registrador enjuicia la posibilidad o imposibilidad de que un
determinado título cause un asiento registral, y como la calificación se realiza en
función de lo que resulte del examen del título y de los asientos del propio registro,
se deduce que la imposibilidad de extender el asiento pueda fundarse en una
circunstancia derivada del mismo título o del hecho de que el Registro contenga
algún otro asiento anterior que impida la extensión del título objeto de calificación.

Artículos 65 y 96 de la Ley Hipotecaria.

Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos de Derecho Civil III. Derecho
Registral Inmobiliario p.312.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

En ese sentido expresa "La doctrina de los autores y la ley utilizan la expresión "faltas" para aludir tanto a una como a otra hipótesis. Tal vez fuera posible perfilar esta terminología, hablando de "faltas" cuando los títulos son defectuosos o irregulares, y de "obstáculos" para la inscripción, cuando lo que impide la extensión del asiento es la existencia de otro asiento incompatible en el Registro. El Registro ha quedado cerrado para el presentante del título, aun cuando éste no tenga ningún defecto o irregularidad. Es la contradicción del título con el Registro, lo que provoca el cierre de éste"²²

7. Entendemos que la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de la confrontación con la partida registral. Sólo se analiza el título en abstracto verificando sus aspectos materiales y formales: por lo primero, se evalúa el negocio jurídico; por lo segundo, se califica el instrumento que contiene dicho negocio jurídico y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directamente o indirectamente involucradas con el título.

8. El segundo supuesto de observación, en cambio, se refiere a la existencia de obstáculos que emanan de la partida registral y se produce como consecuencia de la relación del título con las partidas del registro. La falta de tracto sucesivo o falta de inscripción de acto previo son claros ejemplos de obstáculos que emanan de la partida registral y que a la vez impiden la inscripción del título. Se trata de defectos que no involucran la validez formal ni sustantiva del título, sino su relación con las partidas registrales.

9. Conforme a lo expuesto, puede determinarse que el literal d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos alude exclusivamente al primer supuesto de observación, es decir, cuando no puede efectuarse porque el título tiene defectos de fondo o de forma, siendo que la falta de inscripción de acto previo (no esté inscrita la habilitación, independización, reglamento interno u otros), no involucran la validez del acto sino su vinculación con las partidas registrales. Por lo que podemos concluir, que la falta de inscripción del acto de acuerdo al tratamiento otorgado en nuestro sistema registral no puede ser comprendida en el supuesto previsto en el dispositivo citado.

Por último, la evaluación de la anotación preventiva prevista en el inciso d) del artículo 65 del Reglamento General siempre debe efectuarse teniendo en cuenta que son asientos excepcionales, restringidos al ámbito de aplicación del Registro de Predios y a los supuestos taxativamente establecido en la ley, y además, con su extensión se corre el riesgo de congestionar la partidas registrales por la información de duración temporal que pueda inducir a error a terceros que contratan en base a la fe pública que brinda el registro.

Por tal motivo, se propone el siguiente proyecto de precedente:

Improcedencia de la anotación preventiva

No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.

Criterio sustentado en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 02.08.2006

²² Díez Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. Registro de la Propiedad, la Posesión. Madrid, Editorial Civitas SA. 1995. Vol. III p.389.

En este est
Sometida a
A favor: U
Silva, Hugo
Rivera, Ro
Salazar y G
En contra:
Resultado:
Siendo la 1.
Siendo la 3
Hugo Eche
Gilmer Mar
Secretario.
Existiendo.
Pleno.
Quinto ter
que por m
terceros. P
Hugo Eche
este pará
relevancia f
cooperativa
a terceros,
Rosario G
de vigilanci
de adminis
ha solicitud
Hugo Ech
solicitud de
que éste te
Andrea G
presidente
jurídica. A
inscribirse
Luis Aliag
ciertos órg

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

[Handwritten signatures at the bottom of the page]

En este estado del Pleno, siendo la 1.00 pm, se retiró la Vocal Elena Vásquez.

Sometida a votación la ponencia, se obtuvo el siguiente resultado:

A favor: Unanimidad de los presentes: Walter Morgan, Rolando Acosta, Martha Silva, Hugo Echevarría, Fredy Silva, Raúl Delgado, Fernando Tarazona, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Pedro Alamo, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo, María Salazar y Gilmer Marrufo. Total: 14 Vocales.

En contra: Ninguno de los presentes.

Resultado: SE APROBÓ como precedente de observancia obligatoria.

Siendo la 1.30 pm se suspendió el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo la 3.30 pm se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Fernando Tarazona, María Salazar, Raúl Delgado, Fredy Silva, Gilmer Marrufo, Rosario Guerra, Martha Silva, Andrea Gotuzzo, Rolando Acosta, Secretario Técnico y Walter Morgan, Presidente. Total: 12 Vocales.

Existiendo el quórum reglamentario, el Presidente dispuso la continuación del Pleno.

Quinto tema: Sólo son inscribibles los órganos de las personas jurídicas que por mandato de la ley o de su estatuto tengan representación frente a terceros. Ponente: Hugo Echevarría Arellano.

Hugo Echevarría expone que los destinatarios del Registro son los terceros. Bajo este parámetro, sólo deben acceder al Registro aquellos actos que tengan relevancia frente a aquéllos. Existen órganos como el consejo de vigilancia de las cooperativas que no realizan actos de representación de la persona jurídica frente a terceros, por tanto, no resultan ser inscribibles.

Rosario Guerra señala al respecto que por las funciones especiales del consejo de vigilancia que puede convocar a la asamblea general en ausencia del consejo de administración, éste debe inscribirse necesariamente. Más aún si el interesado ha solicitado su inscripción.

Hugo Echevarría, en alusión a lo dicho por Rosario Guerra, sostiene que la solicitud del interesado no convierte en inscribible a un acto, sino la trascendencia que éste tenga para los terceros.

Andrea Gotuzzo pregunta qué sucede si en el estatuto se consigna que el presidente del consejo de administración tiene representación de la persona jurídica. A lo que Hugo Echevarría responde que en este supuesto debe inscribirse porque tiene representación frente a terceros por mandato del estatuto.

Luis Aliaga manifiesta que no encuentra razón para denegar la inscripción de ciertos órganos de una persona jurídica.

En la expresión
posible: intent
n defectuos
que impide
en el Registr
n cuando est
el título con e

a la existenci
ntemente de s
en abstracto
evalúa el acto
tiene dicho act
de las partida
s con el título.

la existencia de
no consecuencia
cto sucesivo o la
ilios que emanar
tulo. Se trata de
el título, sino cu

del artículo 65 de
mente al primer
ctuarse porque e
inscripción de acto
nto interno entre
con las partidas
pción del acto de
no puede estar

en el inciso d) del
eniendo en cuenta
ación del Registro
ey, y además que
as registrales con
or a terceros que

a de inscripción de

-T del 02.08.2006

ones Jurídico- Reales
389.

Hugo Echevarría insiste en que la calidad de inscribible la otorga la oportunidad del acto para quienes no forman parte de la persona jurídica.

Martha Silva pregunta si la justificación para la no inscripción reside en la inexistencia total o parcial de facultades de representación. **Hugo Echevarría** responde afirmativamente: si el órgano tiene alguna facultad de representación, la persona jurídica frente a terceros deberá ser inscrito.

Fredy Silva pregunta si el comité electoral debe ser inscrito. **Hugo Echevarría** señala que no. **Fredy Silva** repregunta cuál sería la situación del comité electoral que no se inscribe pero que fue irregularmente elegido. **Hugo Echevarría** responde que igual no se inscribe, y los defectos de su elección se examinarán para calificar la elección convocada por dicho comité.

Gilmer Marrufo destaca la trascendencia frente a terceros de la inscripción de los órganos de representación, pero indica que en ciertos casos se otorgan facultades al consejo de vigilancia o a su presidente, en cuyo caso la inscripción dificultaría la calificación del poder.

Rolando Acosta señala que en tal caso bastaría con exigir que se identifique al apoderado y su plazo de nombramiento.

Hugo Echevarría manifiesta que se están viendo las dificultades de calificación, perdiéndose de vista las mayores ventajas de inscribir los órganos que representan a la persona jurídica, porque supone menores costos para dichas personas y para el propio Registro.

Concluido el debate, se somete a discusión la propuesta de precedente:

Sólo son inscribibles los órganos de las personas jurídicas que tengan mandato de la ley o de su estatuto tengan representación frente a terceros.

A favor: Fernando Tarazona, Hugo Echevarría, Walter Morgan y Rolando Acosta. Total: 04 Vocales.

En contra: Luis Aliaga, Gilmer Marrufo, María Salazar, Raúl Delgado Silva, Rosario Guerra, Martha Silva y Andrea Gotuzzo. Total: 08 Vocales.

Resultado: NO se aprobó como precedente.

Siendo las 5.45 pm se dio por finalizada la sesión de este día.-

SESIÓN DEL DÍA VIERNES 04 DE ABRIL DE 2008.-

Siendo las 8.15 am del día viernes 04 de abril de 2008, se inició el segundo día del XXXII Pleno del Tribunal Registral. Están presentes 14 Vocales: Fernando Tarazona Alvarado, Raúl Delgado Nieto, Álvaro Hidalgo, Fredy Silva Villajuán, Andrea Gotuzzo Vásquez, quien reemplaza a la Vocal Mariella Aldana Durán, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Martha Silva Díaz, Rosario Guerra Macedo, María Salazar Mendoza, quien reemplaza a Samuel Gálvez Troncos, Hugo Echevarría Arellano, Walter Morgan.

Plaza - Presi
presente el l

INSTALACI
Instalado el
de agenda p

Sexto - tem
anticipo de
está afecto

A continuaci

1. El artícu
liberalidad
forzosa, s
colacionarse

Conforme h
en un contr
se consider
dispensa de

Por lo tanto
propiedad d
Contratos),

2. En tal se
la revocació

La revocac
unilateralme

Atendiendo
puede revo
dichas norm
revocación
suceder y d

de la revers
104 del Reg
para en m
anticipante,
que para
efectuado la
Civil

3. Si la rev
revocación
favor de los

23. Castillo Fre
2002. Página

otorga la openi

ripción reside en
n. Hugo Echev
de representador

rito. Hugo Echev
n del comité elec
do. Hugo Echev
cción se examina

de la inscripción
rtos casos se ob
cuyo caso la fal

ir que se identifiq

as dificultades de
de inscribir son
pone menores co

precedente:

as jurídicas que
ción frente a tercer

rgan y Rolando Ac

r, Raúl Delgado, F
tal: 08 Vocales

día.-

se inició el segund
tes 14 Vocales: C
il Delgado Nieto, F
ásquez, quien reem
s, Luis Aliaga, Juan
Salazar Mendoza, C
Arellano, Walter M

Plaza: Presidente, y Rolando Acosta Sánchez, secretario. También se encuentra presente el Dr. Gilmer Marrufo Aguilar en calidad de invitado con derecho a voz.

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, el Presidente del Tribunal Registral declaró instalado el segundo día del Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda pendientes.

Sexto tema: Naturaleza jurídica del acto denominado "revocatoria de anticipo de legítima" celebrado entre donante y donatario y a qué impuestos está afecto. Ponente: Fredy Silva Villajuán.

A continuación Fredy Silva expuso el sexto tema del Pleno:

1. El artículo 831 del Código Civil dispone que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

Conforme ha establecido esta instancia de manera reiterada, cuando el donatario en un contrato de donación es heredero forzoso del donante, el bien transferido se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación.

Por lo tanto, el anticipo de legítima mediante el que se transfirió gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación (Derecho de Contratos), y además por las que regulan la colación (Derecho de Sucesiones).

2. En tal sentido, la revocación del anticipo de legítima se regirá por las normas de la revocación de la donación.

La revocación de la donación no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario.²³

Atendiendo a las normas de la donación, aplicables al anticipo de legítima, no puede revocarse ésta por mutuo acuerdo, sino por las causales señaladas en dichas normas. El artículo 1637 del Código Civil establece que son causales de revocación (unilateral) de la donación, las mismas causales de indignidad para suceder y de desheredación. Dentro de este contexto, con relación a la inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que ésta se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o participante, en la que se consignará la respectiva causal. Agrega el citado artículo que para la inscripción de la revocatoria, además, se acreditará haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil.

3. Si la revocación se sustenta en el mutuo acuerdo no estamos frente a una revocación de donación, sino frente a una nueva transferencia de la anticipada a favor de los antipartes, es decir, frente a nuevo acto de donación, en cuyo caso,

²³ Castillo Freyre, Mario. Tratado de los contratos típicos. Tomo I Fondo Editorial de la PUCP 2002. Página 197.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

deberá cumplirse con los requisitos de este contrato y los que regulan inscripción de las transferencias de dominio en general.

7. Siendo así cuando se pretende inscribir una nueva transferencia de dominio consideramos que estando a la verdadera intención de las partes, la escritura pública otorgada puede ser considerada como un contrato de donación o como anticipo de legítima de la hija en favor de los padres sin que la denominación que le hayan dado las partes al contrato perjudique la inscripción del título.

A continuación se discutió la ponencia de Fredy Silva. Los Vocales presentes coincidieron con la posición expuesta.

Gilmer Marrufo propuso la siguiente sumilla:

REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

El acto denominado "revocatoria de anticipo de herencia" en el que no se señala causal de indignidad o de desheredación y tiene los elementos de una donación debe ser inscrito como donación.

Criterio sustentado en la Resolución 287-2008-SUNARP-TR-L.

A favor de la sumilla: Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Elena Vásquez, Luis Aliaga, Martha Silva, Rosario Guerra, María Salazar y Walter Morgan. Total: 10 Vocales.

En contra de la sumilla: Pedro Álamo, Hugo Echevarría, Raúl Delgado, Rolando Acosta. Total: 04 Vocales

Sometida la propuesta de precedente a votación obtuvo el siguiente resultado:

A favor de que se convierta en precedente: Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Elena Vásquez, Luis Aliaga, Martha Silva, Rosario Guerra, María Salazar, Hugo Echevarría y Walter Morgan. Total: 11 Vocales.

En contra de que se convierta en precedente: Pedro Álamo, Raúl Delgado, Rolando Acosta. Total: 03 Vocales.

Resultado: SE APROBÓ como precedente de observancia obligatoria.

Sétimo tema: Reinscripción de hipotecas canceladas por caducidad.
Ponente: Fernando Tarazona Alvarado.

Fernando expuso su ponencia respecto a este tema:

I. ANTECEDENTES:

Actualmente existen dos resoluciones contradictorias, la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T del 26-10-2006, y la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19-3-2008, que abordan el tema materia de la presente ponencia.

En la Res
hipoteca ca
al momento
las obligac
inscripci
su derecho
que garant
de caducid
En la Reso
que en nin
caducidad,
dicha canc
Frente a d
del Pleno,
esta mane
predictibil
El suscrito
continuaci
bajo ningún
N. LARGUM
CANCELA
1. Conform
hipoteca s
determina.
Lucrecia M
sobre el re
inscripción
el bien, no
forma de la
real".
Asimismo,
inscripción
requisito si
exigencia
legislacion
En razón
pierda un
Así lo ha c
Cuarto Ple
que señala

24. MA
Enseñanza.
25. AR
Jurídica Edi

de regular

En la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T se admite la reinscripción de la hipoteca cancelada por caducidad, siempre y cuando se trate de una hipoteca que al momento de su inscripción no garantizaba obligaciones, y que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales nacieron dentro del plazo de 10 años desde la inscripción de dicho gravamen o que dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro; no admitiéndose la reinscripción en los casos de hipotecas que garantizaban créditos y que fueron canceladas por haber transcurrido el plazo de caducidad contemplado en el segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639.

la de dominio
es la escritura
ción o como
ominación
lo.

ales presente

En la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L, en cambio, se establece el criterio que en ningún supuesto procede la reinscripción de la hipoteca cancelada por caducidad, ya que se trata de una hipoteca extinguida como consecuencia de dicha cancelación, al margen que se encuentre en ejecución o no.

de no se señale
de una donación

Frente a dicha discrepancia de criterios se hace necesario la adopción, por parte del Pleno, de un solo criterio como precedente de observancia obligatoria, para de esta manera coadyuvar a la seguridad del tráfico jurídico a través de la predictibilidad de los fallos de las instancias registrales.

a, Fredy Silva
o Guerra, María

El suscrito fue ponente de la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L, por lo que a continuación se va a transcribir los argumentos tenidos en cuenta para no admitir, bajo ningún supuesto, la reinscripción de una hipoteca cancelada por caducidad.

Raúl Delgado

II ARGUMENTOS PARA NO ADMITIR LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CANCELADA POR CADUCIDAD.

te resultado:

Conforme al artículo 1099 del Código Civil, constituye requisito de validez de la hipoteca su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble; situación que determina que sólo con la inscripción la hipoteca se va constituir como tal.

erra, Fernando
Aliaga, Martha
Morgan, Tótal

Lucrecia Maisch Von Humbolt²⁴, menciona "...en forma circunstancial se legisla sobre el requisito *sine qua non* de la hipoteca que es la obligatoriedad de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del lugar en que está ubicado el bien, norma que debió ser incluida en el artículo anterior que se ocupa de la forma de la hipoteca ya que recién con la inscripción se perfecciona este derecho real".

Raúl Delgado

toria.

Asimismo, Max Arias Schreiber Pezet²⁵ se pronuncia en el sentido que "... la inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad Inmueble, se trata de otro requisito *sine qua non* para la validez de la garantía hipotecaria. Es en verdad una exigencia que no sólo tiene eficacia respecto de terceros, como sucede en otras legislaciones, sino que gobierna la relación interpartes"

por caducidad.

En razón de lo expuesto, la extinción de la hipoteca determina que la misma pierda un requisito de validez, perdiendo por tanto tutela jurídica.

ción N° 175-2006-
UNARP-TR-L del

Así lo ha considerado el Tribunal Registral en el sexto precedente aprobado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de Junio de 2003, el que señala:

²⁴ MAISH VON HUMBOLT; Lucrecia citada por Avendaño Valdez, Jorge, en Materiales de Enseñanza. PUCP, 1991, p.167
²⁵ ARIAS SCHREIBER, PEZET, Max; Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo VI. Gaceta Jurídica Editores, p. 179)

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

"Causal de extinción de la hipoteca"

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

2. Característica de la hipoteca es, como derecho real de garantía que es, ser un derecho accesorio a uno principal (obligación garantizada) por lo que su existencia va a estar supeditada a la existencia de la obligación que garantiza.

Esta es la razón por la cual constituye uno de los requisitos de validez de la hipoteca el que garantice una obligación determinada o determinable (Art. numeral 2 CC.); así como también, constituye causal de extinción de la misma (Art. 1122 CC.); así como también, constituye causal de extinción de la obligación garantizada (Art. 1122 incs. 1, 2 y 5 CC.).

Si bien es cierto actualmente, como señala AVENDAÑO²⁶, existe una tendencia hacia la adopción de la hipoteca autónoma, es decir, de aquella hipoteca que por su existencia no necesita garantizar crédito alguno, como es el caso de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, también es cierto que incluso dichas hipotecas siempre tienen vocación de garantizar obligaciones. En el punto que de no llegar a existir la hipoteca futura o eventual, la hipoteca queda sin efecto, constituyéndose en una causal de su extinción.

3. Respecto a la caducidad regulada en el artículo 3 de la Ley N° 26639 publicada el 27-6-1996 y que entró en vigor a los 90 días de su publicación, cabe tenerse en cuenta que regula la extinción de las inscripciones de los gravámenes, entre otros gravámenes, de la siguiente manera:

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, sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a los contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de inscripción, 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."

Como puede apreciarse, el plazo para que se produzca la extinción de la inscripción de los gravámenes es de diez años, pero la ley establece que este plazo se computa desde distintas fechas:

- Si se trata de "gravámenes que garantizan créditos", el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe contarse desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (segundo párrafo del Art. 3)
- Si se trata de "gravámenes que no garantizan créditos", el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe contarse desde la fecha de la inscripción, esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, en razón de que los efectos de las inscripciones retrotraen a la fecha del respectivo asiento de presentación (primer párrafo del Art. 3).

²⁶ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. En: Código Civil Comentado. Tomo V. Gaceta Jurídica, diciembre 2003. p. 938.

4. De es gravámen (1049) ma
Sin emba distintos a ha reduci entre grav siendo qu de la fech partir de la
Si estamos 26639 no o claro trans del código prescripció de la fecha en el Dicto convertiría este supue similar con extinción de
5. Conform la regulació limpiar las ejecutadas, expedita la demostraría transcurrido consecuec obligació g
Dicha inelec obligació o para el ejerc futura o even
En estos cas esta sin en declaración e no se daba, tiempo como
Frente a est hipotecas co Registrador o la obligació hipotecas qu

[Handwritten marks and scribbles on the left margin]

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

4. De esta forma se restablece la extinción por el transcurso del tiempo de gravámenes inscritos que se encontraba regulado en el Código Civil de 1936 (Art. 1049), mas no en el actual Código Civil de 1984.

Sin embargo, la regulación establecida en la Ley N° 26639 presenta aspectos distintos a la anterior: así tenemos que, en primer lugar, el plazo de extinción se ha reducido de 30 a 10 años, y en segundo lugar, se hace una diferenciación entre gravámenes que garantizan créditos y aquellos que no garantizan créditos, siendo que en los primeros, el plazo de extinción va a comenzar a correr a partir de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, y, en los segundos, a partir de la fecha de inscripción.

Si estamos frente a gravámenes que garantizan créditos, el artículo 3 de la Ley N° 26639 no vincula el cómputo del plazo para la extinción de la hipoteca al simple y claro transcurso de 10 años a partir de su inscripción, conforme al artículo 1049 del código abrogado, sino que, en clara alusión al plazo previsto para la prescripción de la acción real, vincula el cómputo para la extinción a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, como se reconoce en el Dictamen de la Comisión de Justicia con relación al proyecto que se convertiría más adelante en la mencionada Ley, apreciándose que la inclusión de este supuesto respondió a la omisión en el Código Civil de 1984 de una norma similar contenida en el citado artículo 1049 del Código Civil de 1936 sobre extinción de las inscripciones de las hipotecas y otros gravámenes.

5. Conforme a señalado el Tribunal Registral de manera reiterada, la finalidad de la regulación en la Ley N° 26639 de la extinción de la hipoteca, ha sido la de limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no han sido ejecutadas, sancionando a la vez la inacción del acreedor hipotecario, quien tenía expedita la vía judicial para hacer efectivo el pago de la deuda, situación que demostraría la diligencia del acreedor, enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la Ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

Dicha inejecución de la hipoteca puede deberse a diversas causas: se canceló la obligación o ésta se tornó en inejecutable por el transcurso del plazo prescriptorio para el ejercicio de la acción personal y/o real, o porque nunca nació la obligación futura o eventual garantizada con la hipoteca.

En estos casos, a pesar de estar frente a causales de extinción de la hipoteca, ésta, sin embargo, no se podía cancelar debido a que para ello se exigía declaración expresa del acreedor, declaración que en muchos casos simplemente no se daba, o declaración judicial, con los altos costos que ello implica, tanto en tiempo como en dinero.

Frente a esta situación es que se regula la extinción de las inscripciones de hipotecas con la sola declaración de la persona interesada, debiendo constatar el Registrador que ha transcurrido el plazo de 10 años de la fecha de vencimiento de la obligación (plazo prescriptorio de la acción real y personal), o, en el caso de hipotecas que no garanticen créditos, 10 años de la fecha de su inscripción.

2 

De esta forma, se busca adecuar el Registro a la realidad extrarregistral a costo bastante bajo, con la consiguiente reducción de los costos de transacción.

6. Siendo ésta la finalidad de la caducidad de la inscripción de hipoteca regulada en el Art. 3 de la Ley N° 26639, no procede la cancelación, consecuentemente conforme a señalado el Tribunal Registral de manera reiterada, cuando la hipoteca se encuentra en proceso de ejecución, circunstancia que debe estar acreditada en el Registro antes del transcurso del plazo de 10 años ya sea mediante la extensión de un asiento en la partida, como la anotación de una demanda de ejecución de la garantía hipotecaria, o la inscripción de un asiento donde se desprenda que la hipoteca se encuentra ejecutando judicialmente, lo que sucede en los casos de registro de una cesión de hipoteca realizada dentro de un proceso de ejecución (sucesión procesal).

Al respecto, en el caso de hipotecas que garanticen obligaciones futuras o eventuales, se ha establecido en el Octavo Pleno, que éstas caducarán a los 10 años de su inscripción, salvo que antes se haya registrado el nacimiento de la obligación futura o eventual:

"Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual"

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

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

7. Existen varias causales de extinción de la hipoteca, las que tendrán como causa generatriz:
- a) La extinción de la obligación que garantiza: Art. 1122, incs. 1, 2 y 5 C.C.
 - b) La renuncia del acreedor: Art. 1122 inc. 3. C.C.
 - c) La destrucción del bien: Art. 1122 inc. 4. C.C.
 - d) El transcurso del plazo de extinción contemplado en el Art. 3 Ley N° 26639.

Siendo varias las causas de extinción de la hipoteca, dicho gravamen sólo tendrá por extinguido cuando se cancele el asiento respectivo, debido a la naturaleza constitutiva del registro para la existencia de la hipoteca.

Por tanto, antes de su cancelación, la hipoteca seguirá existiendo aunque se haya extinguido la obligación garantizada, haya renunciado el acreedor a la hipoteca o haya transcurrido el plazo de caducidad regulado en el Art. 3 de la Ley N° 26639 (salvo el caso de destrucción del bien, en que la hipoteca también se extingue aunque no se cancele el asiento).

Como Señala ALBALADEJO²⁷, "Pero si aunque, por cualquier causa, se ha extinguido la hipoteca la inscripción no se cancela; aquella resultará extinguida inter partes, pero contra terceros todo pasará como si aún existiese (...). Contra el mantenimiento frente a terceros de la hipoteca extinguida no tiene lugar".

²⁷ ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil III. Derechos de Bienes. Volumen Segundo. María Bosch Editor, S.A. Octava Edición. Barcelona, 1994. p. 332.

aqueellos caso que necesaria se extinguió p

8. En razón de hipoteca, ésta

Justamente p que se conten

Mediante la r acreencia se que la obligac 118 del Reglar

Jorge Eugeni renovación de

No hay otro antes que dic

una nueva ins al inscripción.

a mantener u en virtud de la

Quando se se desaparezca,

por objeto pro garantía inscr

constitutiva de también viger

renovación al

Dicha declarac extinción de la

9. En consecuc de la hipotec

archivados, qu futura o eventu

la hipoteca, y

Ahora bien, pu extinguido dich

está garantiza eventual; sin e

cancelación de acreditación pl

real; o el no na

28. CASTAN Garantía, Tomo I

29. ROMER aumentada p. 48

registral
transacción

hipoteca regu
inseguentem
ada, cuando
a que debe
10 años, y
anotación de
ción de un
licialmente, con
alizada dentro

aciones futuras
aducarán a los
nacimiento de

eventual"

lúca a los 10 año
partida registral
del vencimiento
ha de vencimien

R-T del 21 de julio

que tendrán como

s. 1, 2 y 5. C.C.

3 Ley N° 26639

gravamen solo
ectivo, debido a
oteca.

ndo aunque se hay
edor a la hipotec
de la Ley N° 2663
también se exting

quier causa, se hay
resultará extingui
distiese (...) Con todo
a no tiene lugar pa

Volumen Segundo, Jo

que aquellos casos en que la causa de extinción, por su naturaleza, sea tan absoluta que necesariamente debe operar frente a cualquiera. Por ejemplo, si la hipoteca se extinguió por destrucción fortuita e íntegra de la cosa".

En razón de lo señalado, una vez cancelado el asiento de inscripción de la hipoteca, ésta se extingue.

Justamente para evitar esta consecuencia, el de la extinción de la hipoteca, es que se contempla, en el artículo 3 de la Ley N° 26639, la figura de la renovación.

Mediante la renovación, el acreedor evita que la hipoteca que garantiza una acreencia se extinga, remitiendo para ello una declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido, según se señala en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

Jorge Eugenio Castañeda²⁸ y Eleodoro Romero Romaña²⁹ con relación a la renovación de la inscripción hipotecaria en el Código Civil de 1936 expresaron: "No hay otro recurso para librarse de la caducidad que la renovación efectuada antes que dicha caducidad se consume. Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción (...). La renovación no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, la cual se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción".

Quando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación sólo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción de la hipoteca es constitutiva de derecho real, ergo mientras este vigente la inscripción, estará también vigente el gravamen real, por lo que el momento para solicitar la renovación al registro, es antes de la caducidad de la inscripción.

Dicha declaración se debe presentar al Registro antes que transcurra el plazo de extinción de la inscripción de la hipoteca.

En consecuencia, si no se ha solicitado la renovación del asiento de inscripción de la hipoteca y no consta de la partida ni de los correspondientes títulos archivados, que la hipoteca se encuentra en ejecución, o que nació la obligación futura o eventual, el Registrador procederá a cancelar el asiento de inscripción de la hipoteca, y con ello, a extinguir la garantía hipotecaria.

Ahora bien, puede ser que se haya cancelado el asiento de hipoteca, y con ello extinguido dicho derecho real, a pesar que se encuentre en plena ejecución, o ya está garantizando una obligación que al momento de su constitución era futura o eventual; sin embargo, debe tenerse en cuenta que no constituye requisito para la cancelación de la hipoteca, de conformidad con el Art. 3 de la Ley N° 26639, la acreditación plena del transcurso del plazo prescriptorio de la acción personal y/o real, o el no nacimiento de la obligación futura o eventual dentro de los 10 años de

²⁸ CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales de Garantía, Tomo II. p. 543-544

²⁹ ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. Derecho Civil. Los Derechos Reales. Segunda edición aumentada p. 483-484.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

inscrita la hipoteca, sino sólo su presunción, presunción que puede dejarse sin efecto mediante el registro respectivo antes del transcurso del plazo de 10 años como se señaló precedentemente.

10. Frente a una hipoteca extinguida por la presunción contemplada en el Art. 3 de la Ley N° 26639, cabe preguntarse si procede de nuevo la inscripción de dicha hipoteca, es decir, la reinscripción.

Para resolver dicha interrogante se van a analizar por separado los supuestos de caducidad contemplados en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

11. En el supuesto contenido en el segundo párrafo del Art. 3, la causa de extinción es la siguiente: transcurso del plazo de 10 años de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya renovado la hipoteca ni se haya acreditado en el Registro su ejecución, se extingue el asiento de inscripción y consecuentemente, se cancela la hipoteca.

En dicho supuesto no cabe la reinscripción de la hipoteca porque el asiento constitutivo contiene la génesis de la causa de extinción de dicha garantía, cual es el transcurso del plazo de 10 años de vencimiento de la obligación garantizada. En este sentido, en caso de reinscribirse, procederá a su cancelación automática, porque siempre se encontraría en el supuesto de extinción contemplado en el segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639. La reinscripción no va a variar el inicio del cómputo del plazo extintivo.

En este sentido se resolvió la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR del 11 de mayo de 2003, que sustentó el precedente aprobado en el Cuarto Pleno referido en el numeral 5 del presente análisis, que en su sumilla señaló: "Si han vencido los 10 años de la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el mismo título porque no comienza un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación".

12. En el supuesto contemplado en el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, el plazo extintivo comienza a correr desde la fecha de inscripción de la hipoteca. En consecuencia, si transcurre dicho plazo sin que se renueve la hipoteca, o se registre el nacimiento de la obligación futura o eventual, se extingue dicho derecho real y consecuentemente, se cancela el asiento a pedido de la persona interesada.

En este supuesto, a diferencia de la causal contenida en el segundo párrafo del Art. 3, la causa de cancelación de la hipoteca no se encuentra en relación con el transcurso del plazo prescriptivo de la acción real -en razón a que aún no ha nacido la obligación garantizada-, sino más bien al tiempo de registro de dicho gravamen.

Como se señaló en el numeral 9 del presente análisis, la finalidad buscada por la regulación de la extinción de las inscripciones de las hipotecas es la de limpiar las partidas registrales de aquellas hipotecas que ya se han extinguido sea por haberse cancelado la obligación o ésta se tornó en inexigible por el transcurso del plazo prescriptivo de la acción personal, porque se tornó en inejecutable la hipoteca.

por el tra
obligación
una situat
Debe ten
futuras o
dicha voc
se señaló
En este s
la hipotec
la hipotec
nacimiento
Por consi
hipoteca,
constitutiv
Como señ
constitutiv
III. PROPL
En razón
observanci
REINSCRI
No proced
conformida
otorgado p
Concluida
Intervino A
existía un o
Rolando A
Luego inter
proceso de
hipoteca ca
Fernando
soluciones,
Martha Silv
dejado de la
anotación re
Rosario Gu
trataba de u
Guiller

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

uede dejarse
plazo de 10 años

por el transcurso del plazo prescriptivo de la acción real o porque nunca nació la obligación futura o eventual, pero que no se encuentran canceladas, publicitando una situación que no se adecua a la realidad registrál.

ada en el
cripción de il

Debe tenerse en cuenta, que si bien las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, en estricto, no garantizan una obligación, sin embargo tienen dicha vocación, a tal punto que si no llegan a nacer, la hipoteca se extingue, como se señaló anteriormente.

los supuestos

En este sentido, el transcurso del plazo de diez años desde la fecha de registro de la hipoteca hace presumir la extinción de dicha inscripción, y por consiguiente, de la hipoteca, salvo que se haya solicitado la renovación o se haya registrado el nacimiento de la obligación garantizada, antes del transcurso de dicho plazo.

3, la causa
de la fecha

Por consiguiente, una vez transcurrido el plazo de diez años, se extingue la hipoteca, por lo que no cabe la reinscripción, salvo que se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien.

poteca ni se ha
de inscripción

Como señala Borda, sólo procede la inscripción cuando se presente nuevo título constitutivo en el que intervengan tanto el acreedor como el deudor³⁰.

porque su título
cha garantía re

III PROPUESTA DE PRECEDENTE.

de la obligac

En razón de lo expuesto, se propone la adopción del siguiente precedente de observancia obligatoria es la siguiente:

a su cancelac

REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

sto de extinc

No procede la reinscripción de hipotecas canceladas por haberse extinguido de conformidad con la Ley N° 26639, salvo que se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien.

9. La reinscrip

Concluida la exposición de Fernando Tarazona se pasó al debate:

RP-TR-L del 1r

Intervino **Andrea Gotuzzo** para preguntar si en el caso analizado por la IV Sala existía un obstáculo en la partida.

no referido en

Rolando Acosta respondió que no.

han vencido los

Luego intervino **Pedro Álamo**, señaló que en su opinión ningún juez cortarí un proceso de ejecución así le muestren el certificado de gravámenes con la hipoteca cancelada.

ntizado, no pue

Fernando Tarazona agregó que la reinscripción trae más problemas que soluciones, especialmente respecto de la prioridad.

porque no contie

Martha Silva intervino señalando que en el caso de la IV Sala podía haberse dejado de lado la reinscripción sin mayor problema, pues no había obstáculo y la anotación reservaba la prioridad de la ejecución.

egundo párrafo

Rosario Guerra abundó en los argumentos de Fernando y señaló que no se trataba de un error registral, y que la obligación no está vinculada a la hipoteca.

en relación con

ya que aún no

e registro de d

dad buscada con

es la de limpiar

guido sea por que

transcurso del p

ecutable la hipotec

³⁰ Guillermo Borda. Manual de Derechos Reales. Editorial Perrot, Buenos Aires, p. 534.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Gloria Salvatierra señaló que estando el tema judicializado, corresponde al juez resolverlo.

Pedro Álamo concuerda con Gloria Salvatierra y señala que el Registro debe observar la ejecución cuando se haya cancelado la hipoteca, para que sea el juez quien cancela la extinción, y que debería admitirse la inscripción de la ejecución aunque se haya cancelado en la partida, siempre que no existan obstáculos.

Gilmer Marrufo señala que no es exacto lo afirmado por la Resolución de la Sala, ya que no existe inexactitud alguna, sin embargo, no existe la afectación al rango que señala Fernando Tarazona.

Sometida la ponencia a votación se obtuvo el resultado siguiente:

IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se cancela por caducidad de conformidad con la Ley 26639.

Criterio sustentado en la Resolución 311-2008-SUNARP-TR-L.

A favor de la reinscripción: Rolando Acosta, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Pedro Álamo. Total: 04 Vocales.

En contra de la reinscripción: Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Martha Salazar, Rosario Guerra, Fredy Silva, Raúl Delgado, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra, Luis Salvatierra, María Salazar. Mendoza: Total: 10 Vocales.

Resultado: SE APROBÓ como precedente de observancia obligatoria.

Siendo las 11.40 am se incorporó al Pleno la Vocal Mirtha Rivera.

Octavo tema: Cómputo del plazo de vigencia del bloqueo registral. Interpretación de la Ley 18278 con la finalidad de inaplicar el artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), para concluir que el plazo de 60 días se computa desde la fecha de su inscripción y no desde la fecha del asiento de presentación del título que dio origen a la inscripción. Ponente: Hugo Echevarría Arellano.

Enseguida el Vocal Hugo Echevarría expuso su ponencia sobre este tema.

El plazo de 60 días del bloqueo registral debe computarse desde la fecha de inscripción y no desde la presentación del título que contiene el bloqueo. Los argumentos que sustentan esta postura se exponen a continuación:

PRIMERO: Entre el momento en que se celebra un acto y el que se inscribe, pueden acceder al Registro derechos y situaciones jurídicas que modifican las condiciones con las que negoció. El bloqueo registral, creado por el Decreto Ley N° 18278 y modificado por la Ley N° 26481, ofrece una alternativa a los contratantes para evitar este tipo de situaciones. Se trata de una anotación preventiva que permite el acceso temporal al Registro de un acto inscribible cuya escrituración se encuentra pendiente o en trámite ante un notario. Las características de temporalidad y provisionalidad están dadas por el plazo de caducidad de 60 días, y por la posibilidad de que dicha anotación (que publica

derecho im
presente la
especial car
anotación.
anotación o

SEGUNDO:

partida regis
Subyace en
aligerar la c
parte consid
es aligerar l
bloqueo: reg
su ejecución
cuenta, el
contrato sin
contratantes
ingrese, su

TERCERO:

momento en
cuenten los
contractuale
Si bien es
consume cu
las partes s
por ejemplo
tiempo con
públicament
instrumento
de vacatio
muchos cas
se entregue
El bloqueo
ejecuten su
pública del
seguridad d
bloqueo, cla
de este efe
bloqueo, qu
allí que el
bloqueo ya
bloqueo en
observancia

CUARTO:

señalado, e
partes debe
y no sólo d
partes deb
Registro, pr
bloqueo. Im

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

corresponde al que
e el Registro debe
para que sea el
ción de la ejecu
stan obstáculos

a Resolución de la
existe la afectación

ente:

IS CANCELADAS
ésta se cancelo n

-L...

an, Hugo Echevarria

otuzzo, Martha Silva
lo Tarazona, Gloria
10 Vocales

bligatoria.

ivera.

l bloqueo registra
licar el artículo 131
redios (RIRP) par
ha de su inscripc
o que dio mérito a

obre este tema:

se desde la fecha d
tiene el bloqueo. La
nuación:

y el que se inscrib
as que modificuen la
do por el Decreto
una alternativa a
ata de una anotac
in acto inscribible, cu
nte un notario. La
ladas por el plazo n
otación (que publicat

derecho imperfecto registralmente) se convierta en una inscripción cuando se presente la escritura pública final. Pero la inscripción subsecuente tiene una especial característica: sus efectos se retrotraen a la fecha en que se efectuó la anotación. Adicionalmente, el bloqueo impide durante su vigencia cualquier anotación o inscripción de títulos incompatibles con el derecho anotado.

SEGUNDO: Sin embargo, el bloqueo no se agota con obtener el cierre de la partida registral para cualquier acto incompatible durante el plazo de su vigencia. Subyace en él una finalidad mayor que hace realidad el objeto de la ley de aligerar la contratación. ¿De qué manera el bloqueo facilita la contratación? La parte considerativa del Decreto Ley N° 18278 señala que el objetivo de esta figura es aligerar la contratación sin desmedro de la seguridad jurídica, para lo cual el bloqueo registral de las partidas asegura la inscripción de los contratos, y *permite su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos*. En buena cuenta, el bloqueo registral permite ejecutar las prestaciones derivadas del contrato sin necesidad de comprobar su inscripción en el Registro; porque los contratantes tienen la seguridad que cuando el contrato debidamente formalizado ingrese, su inscripción se va a producir de manera inexorable.

TERCERO: Ello supone que entre el momento en que se inscribe el bloqueo y el momento en que éste caduca debe existir un plazo efectivo de tiempo con el que cuenten los contratantes para ejecutar de manera anticipada las prestaciones contractuales sin verificar el hecho mismo de la inscripción.

Si bien es cierto que desde el ámbito doctrinal un contrato generalmente se consuma cuando la aceptación es conocida por el oferente, la realidad revela que las partes se imponen exigencias mayores para satisfacer las prestaciones (como, por ejemplo, inscribir el contrato en el Registro), las cuales podrían demandar un tiempo considerable tanto en sede notarial (donde se instrumentaliza públicamente el acto) como en sede registral (donde se evalúa y califica el instrumento). Durante este período, la ejecución del contrato entra en una etapa de *vacatio* esperando los resultados que aseguren los derechos. De allí que en muchos casos no se cancele el precio de venta, no se otorguen los préstamos, no se entregue la posesión del inmueble, etc. hasta que se inscriba el contrato.

El bloqueo elimina este período de incertidumbre y permite que las partes ejecuten sus prestaciones aún cuando no se haya verificado la instrumentación pública del contrato ni su inscripción en el registro, pues las partes tienen la seguridad que una vez venida la escritura definitiva (en el período de vigencia del bloqueo, claro está), ésta va a ser inscrita sin problema. Es presupuesto ineludible de este efecto que el acto material sea evaluado al momento de calificar el bloqueo, quedando pendiente solamente de calificación la forma del contrato. De allí que el título definitivo no pueda ser observado en su aspecto material si el bloqueo ya está inscrito. Este criterio fundamental que regula los efectos del bloqueo en el ámbito registral ha sido elevado a la categoría de precedente de observancia obligatoria.

CUARTO: Para realizar la ejecución anticipada del contrato (que, como hemos señalado, es el vehículo utilizado por la ley para aligerar la contratación), las partes deben contar con un plazo efectivo de tiempo para realizar actos positivos y no sólo disponer de un plazo formal. Pero, además, durante este plazo las partes deben tener la seguridad que su contrato llegará a inscribirse en el Registro, propósito que solamente se puede obtener con la inscripción efectiva del bloqueo. Imbricando ambos conceptos podemos concluir que el plazo de 60 días



de vigencia del bloqueo sólo se puede computar tomando como referencia inicial la fecha de inscripción (y no de presentación) del título en el Registro, pues con ello se garantiza el plazo efectivo de actuación y la seguridad de la futura inscripción del contrato.

QUINTO: En efecto, ningún contratante ejecutará anticipadamente su contrato si no está inscrito el bloqueo. Y es que la sola presentación del título de bloqueo en el Registro no asegura absolutamente nada, dado que el resultado de la calificación registral es incierto. Este periodo de incertidumbre se traslada al ámbito contractual inhibiendo la toma de decisiones de los contratantes durante el periodo de calificación. Una vez inscrito el bloqueo, los contratantes recién tienen la seguridad que el contrato final se inscribirá y a partir de allí comenzarán a ejecutar anticipadamente sus prestaciones, aligerando la contratación. Por esta razón, el plazo debe computarse a partir de la inscripción del bloqueo en el registro.

Aun si concluyéramos que el bloqueo está diseñado sólo para reservar la prioridad y posibilitar la instrumentación definitiva del contrato y no para obtener su ejecución anticipada, el plazo igualmente tendría que contarse desde la fecha de inscripción, momento a partir del cual el beneficiario con el bloqueo recién tiene la seguridad de que la prioridad del título ha sido ganada.

SEXTO: Establecida la necesidad de contar con un plazo efectivo, el bloqueo no puede ser computado retrotrayendo sus efectos a la fecha de presentación del título³¹, dado que este cómputo haría ineficaz el bloqueo de las partidas en aquellos casos en los que la calificación del título es igual o supera al plazo de bloqueo. En estos supuestos, el beneficiario contaría en los hechos con un reducido o nulo plazo de actuación que haría imposible cumplir el fin de esta institución jurídica.

No debe confundirse el plazo del asiento de presentación del título del bloqueo con el plazo del bloqueo. El primero tiene por objeto brindar al registrador y a los solicitantes de la inscripción un plazo prudencial para calificar el título y para subsanar las eventuales observaciones que se presenten o apelar, respectivamente. Este plazo (que es común a todo título que ingresa al registro, inclusive al del bloqueo) adquiere relevancia en la etapa previa a la inscripción y si bien produce el cierre de la partida para todo título que resulte incompatible (caso como un bloqueo) es con el fin de mantener el orden de los derechos inscribibles durante la calificación. El plazo del bloqueo, en cambio, tiene una finalidad distinta al del asiento de presentación: busca que las partes ejecuten anticipadamente sus prestaciones mientras se formaliza el contrato final, lo cual supone que su plazo de vigencia debe operar una vez inscrito el título del bloqueo. El cierre de la partida registral en este caso forma parte de su objeto, vale decir, del fin mismo buscado con la inscripción del título.

Por este motivo, no puede considerarse como parte del bloqueo el periodo entre la calificación del título y su inscripción porque este tiempo de cierre no es efecto propio del bloqueo sino de la impenetrabilidad que genera todo título durante el plazo de su calificación.

³¹ De acuerdo con el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanarán, retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

SÉTIMO: Producción de la fecha del a imperio de la l en el que rea finalidad de ob de 60 días del no meramente contratantes n contrato y la d que los 60 necesariamente desde su pre supuestos dor infimos de actu igual situación preferencia re presentación e afectan la final modificación d realice desde norma, la Le interpretación Evidentemente positivismo fr instituciones ju

OCTAVO: La bloqueo: 60 d como actualme de actuación a presentación; menos largo d bloqueo se ins interesado en recordar que c en un estado demande esta prestaciones h

NOVENO: Los mensaje del R en cuanto al reglas de jue facilitador de la

DÉCIMO: Si bloqueo será aviso que dé ninguna otra artículo 131º d

referencia inicial
registro, pues con
id. de la futura

de su contrato si
de bloqueo en
resultado de la
se traslada al
antes durante el
es recién tienen
allí comienzan a
tación. Por esta
l bloqueo en el

para reservar la
no para obtener
e desde la fecha
l bloqueo recién

vo, el bloqueo no
presentación del
las partidas en
opera al plazo del
hechos con un
olir el fin de esta

título del bloqueo
registrator y a los
ir el título y para
nten o apelar,
ngresa al registro,
la inscripción y si
incompatible (cas
rechos inscribibles
la finalidad distinta
nticipadamente sus
pone que su plazo
eo. El cierre de la
ecir, del fin mismo

ao el período entre
cierre no es efecto
to título durante el

os Registros Públicos, los
que de estos emanan, se
en en contrario

SÉTIMO: Producida la inscripción de un título, sus efectos se retrotraen a la hora y fecha del asiento de presentación. Se trata de una ficción jurídica que por imperio de la ley traslada los efectos de un hecho (la inscripción) a un momento en el que realmente no se realizó (la fecha de presentación del título) con la finalidad de obtener un beneficio mayor: el orden del registro. En cambio, el plazo de 60 días del bloqueo previsto por la Ley 18278 debe entenderse real, efectivo y no meramente formal; pues está concebido para que durante su vigencia los contratantes realicen actos positivos, como son la ejecución anticipada del contrato y la conclusión de su formalización ante el notario. Si ello es así, para que los 60 días constituyan un plazo efectivo de actuación deben ser necesariamente computados desde la fecha de inscripción del bloqueo y no desde su presentación en el Registro, porque de lo contrario se configuran supuestos donde, pese a estar inscrito el bloqueo, su titular goza de plazos ínfimos de actuación, o, en el peor de los casos, de ningún plazo.

En igual situación se ha advertido con el plazo de vigencia de la reserva de preferencia registral, cuyos 30 días se computan desde la fecha del asiento de presentación del título, lo cual ha generado una serie de discrepancias que afectan la finalidad de dicha institución jurídica, lo que ha motivado un proyecto de modificación del Decreto Supremo N° 002-96-JUS a fin de que el cómputo se realice desde la fecha de inscripción de la reserva. Pero a diferencia de esta norma, la Ley 18278, como veremos más adelante, sí admite una nueva interpretación que viabilice su finalidad, sin requerirse de su modificatoria. Evidentemente, se requiere de esfuerzo y labor creativa que termine con un positivismo frío que en muchos casos no atiende a la naturaleza de las instituciones jurídicas.

OCTAVO: La tesis propuesta permitiría establecer un único plazo de vigencia del bloqueo: 60 días contados desde la fecha de su inscripción en el registro, y no como actualmente ocurre, donde en algunos casos el interesado goza de un plazo de actuación amplio, cuando su título se inscribe inmediatamente después de su presentación; corto, cuando el título se inscribe transcurrido un tiempo más o menos largo desde que es presentado; o, nulo de actuación, cuando el título del bloqueo se inscribe después de los 60 días de haber ingresado al registro y el interesado en los hechos ya no cuenta con ningún plazo de actuación. Debemos recordar que durante el período de calificación del bloqueo, los interesados están en un estado de inactividad esperando sus resultados, y por más tiempo que demande esta labor de calificación, no van a ejecutar anticipadamente las prestaciones hasta que no se inscriba el bloqueo.

NOVENO: Los beneficios de esta interpretación son múltiples sobretodo porque el mensaje del Registro a los destinatarios de la institución del bloqueo sería único en cuanto al plazo de vigencia. Ello facilitaría la contratación toda vez que las reglas de juego serían claras, permitiendo la difusión de este mecanismo facilitador de la contratación entre los agentes económicos.

DECIMO: Si bien el artículo 2° de la Ley 18278 establece que el término del bloqueo será de sesenta días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el notario respectivo (pareciendo a primera vista que no se admite ninguna otra interpretación que no sea la que sobre esta norma ha hecho el artículo 131° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³²), siempre

Art. 131 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

del notario

del notario

del notario

del notario

es posible ensayar una nueva interpretación que resulte más fiel al ~~the~~ ~~le~~ ~~os~~ ~~de~~ norma.

Este vocal entiende que cuando el artículo 2º señala que el plazo de 60 días se computa desde el ingreso de la solicitud al Registro se refiere al momento en que ingresa el acto en forma de inscripción y no a la fecha de presentación del título pues cuando la ley ha querido referirse a esta última lo ha hecho con todas sus letras, como ocurre con el artículo 5º donde señala con suma claridad que los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este aviso.

La norma diferencia fecha de ingreso de fecha del asiento de presentación y hace de un artículo a otro, con lo cual puede asumirse que se está refiriendo a dos entidades distintas. Esta es la interpretación que permite hacer viable los efectos del bloqueo en todo supuesto en que se inscribe la solicitud y no como viene ocurriendo en la fecha donde en algunos casos el bloqueo resulta eficaz y en otros no. Con esta interpretación además se mantiene la congruencia entre la parte considerativa y dispositiva de la Ley 18278.

UNDÉCIMO: La interpretación de la Ley para ajustarla a la realidad y lograr la eficacia de las instituciones jurídicas no es nueva en el ámbito registral. Un claro ejemplo es el artículo 2016º del Código Civil que regula el principio de prioridad preferente o de rango. Según esta norma, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga al registro. Un análisis literal nos llevaría a concluir que la prioridad viene determinada por la fecha de inscripción del acto; interpretación que perjudicaría gravemente el orden del registro que lo llevaría a su quiebra jurídica. Sin embargo, siempre se ha entendido que la prioridad de un derecho no la establece la fecha de inscripción sino la fecha del asiento de presentación, al punto que el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala cuando se refiere a este principio que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación. Mientras la ley dice claramente fecha de inscripción, el reglamento menciona fecha de presentación, pero nadie ha alzado la voz para denunciar que el Reglamento ha vulnerado la Ley, porque todos sabemos que la prioridad en el registro debe entenderse de esa manera, que interpretarla literalmente significaría que el registro desaparezca como mecanismo de seguridad. En conclusión: la norma admite una interpretación distinta de su sentido literal, siempre que argumente de manera adecuada y se respete la eficacia de la institución regulada.

DUODÉCIMO: La propuesta final es reinterpretar el artículo 2º de la Ley 18278 e inaplicar el artículo 131º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el extremo que establece que el plazo del bloqueo se computa desde la fecha del asiento de presentación del título en el Registro. Sin perjuicio de ello, la eficacia del contrato final siempre se retrotraerá a la hora y fecha del asiento de presentación del título que determinó la anotación del bloqueo.

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto ley N° 18278 y sus modificatorias, se extiende en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto, y a la copia certificada de la minuta respectiva. El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación. El bloqueo caduca al vencimiento del plazo señalado en párrafo anterior o en los supuestos previstos en las literales a), b) y c) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278

Luego de participac
Enseguida
A favor d
Unánime:
Walter Mc
Pedro Ál
Rivera. T
En contra
Resultado
que se rei
muchos d
obligatoria
Reglamen
sometió a
A favor d
Echevarría
A favor d
Registro
Fernando
Andrea Go
Resultado:
131º del R
En este e
inaplicar e
propuesta
A favor de
Morgan, H
Rosario Gu
En contra
Andrea Go
Resultado:
considerar
Siendo las
problema d
Noveno te
predio deb
Silva Díaz.

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Luego de la exposición de Hugo Echevarría se procedió al debate. Las participaciones de los Vocales se muestran a favor de la posición manifestada.

Enseguida se pasó a la votación:

A favor de que se reinterprete la Ley del Bloqueo conforme a la ponencia:

Unánime: Hugo Echevarría, Rosario Guerra, María Salazar, Rolando Acosta, Walter Morgan, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Raúl Delgado, Pedro Álamo, Fredy Silva, Martha Silva, Andrea Gotuzzo, Elena Vásquez y Mirtha Rivera. Total: 15 Vocales.

En contra: Ninguno.

Resultado: Los Vocales por unanimidad de los presentes están de acuerdo en que se reinterprete la Ley del Bloqueo en el sentido de la ponencia. No obstante, muchos disienten en que deba aprobarse como precedente de observancia obligatoria, sino más bien que se solicite la modificación del artículo 131° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP). En este sentido, se sometió a votación esto último:

A favor de que se emita resolución y se apruebe como precedente: Hugo Echevarría, Rosario Guerra, María Salazar y Rolando Acosta. Total: 04 Vocales.

A favor de que se solicite la reforma del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (RIRP): Walter Morgan, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Raúl Delgado, Pedro Álamo, Fredy Silva, Martha Silva, Andrea Gotuzzo, Elena Vásquez y Mirtha Rivera: Total: 11 Vocales.

Resultado: NO se aprueba como precedente y se solicitará la reforma del artículo 131° del RIRP en los términos expuestos en la ponencia.

En este estado del Pleno, Hugo Echevarría propuso que cada Sala pueda inaplicar el referido artículo al momento de resolver cada caso concreto. La propuesta fue sometida a votación.

A favor de que cada Sala emita sus decisiones inaplicando el RIRP: Walter Morgan, Hugo Echevarría, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, María Salazar, Rosario Guerra, Elena Vásquez y Rolando Acosta. Total: 08 Vocales.

En contra: Luis Aliaga, Raúl Delgado, Pedro Álamo, Fredy Silva, Martha Silva, Andrea Gotuzzo y Mirtha Rivera: Total: 07 Vocales.

Resultado: Las Salas no están autorizadas a inaplicar el RIRP, debiendo, de considerarlo, proponer al Pleno la inaplicación.

Siendo las 2.00 pm se retiró del Pleno el Vocal Raúl Delgado Nieto debido a un problema de salud.

Noveno tema: ¿Para inscribir la prescripción adquisitiva de dominio de un predio debe acreditarse el pago del impuesto de alcabala? Ponente: Martha Silva Díaz.

neleos de

e 60 días se
mento en que
ón del título
en todas sus
idad que los
o notarial se
so
entación, y o
a refiriendo
er viable los
d, y no como
sulta eficaz y
encia entre la

ad, y lograr la
stral. Un claro
o de prioridad
tiempo de la
al registro. Un
minada por la
nente el orden
siempre se ha
de inscripción
o IX del Título
ala cuando se
s, así como la
la fecha y hora
nente fecha de
ón, pero nadie
la Ley porque
esa manera y
parezca como
interpretación
adecuada y se

la Ley 18278 e
stro del Predios
desde la fecha
icio de ello, la
del asiento de

modificatorias, se
la formalización de
cia de sesenta (60)
ción.
estos previstos en los

Acto seguido, Martha Silva inició su exposición:

1. De conformidad con el artículo 950° del Código Civil: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando se trata de bienes muebles mediante justo título y buena fe."

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad, legislado en el Título II, Capítulo II del Libro de Derechos Reales del Código Civil referido a "Adquisición de la Propiedad". Dentro de la clasificación de los modos de adquirir la propiedad podemos distinguir los modos originarios y los modos derivativos.

La doctrina es unánime al calificar a la prescripción adquisitiva larga (10 años) basada fundamentalmente en el hecho de la posesión, con las características exigidas por la norma, como un modo originario de adquisición de la propiedad, a diferencia de la llamada prescripción adquisitiva corta (5 años), en la cual la necesidad del "justo título" la encuadra más bien dentro de los modos derivativos de adquirir la propiedad.

2. Con relación a la prescripción larga, Puig Brutau³³ señala lo siguiente: "La circunstancia de que la usucapción consiste en un modo de adquirir derechos al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que ha querido perderlos, ha motivado que se discutan estas dos cuestiones: la de si se trata de modo originario o derivativo de adquirir y la del fundamento de la institución."

Agrega dicho autor que "la doctrina española en forma unánime considera a la usucapción como una forma originaria de adquirir porque no se adquiere el derecho por transmisión del anterior titular, ya que ello excluiría los requisitos de la posesión y el transcurso del tiempo."

En la misma línea, Papaño³⁴ señala que "quien prescribe la cosa, o sea el usucapiente, no deriva su derecho del propietario anterior, porque no obtiene la cosa de él. Aquél no es su autor, ni éste su sucesor, porque desde el inicio de su posesión él es un contradictor del dominus, pues pretende la cosa para sí. Para lo cual realiza actos posesorios idóneos."

En el Perú, Cuadros Villena³⁵ reconoce la distinción señalada en el punto precedente, respecto a la prescripción larga y la prescripción corta, al sostener lo siguiente: "Es un modo originario y derivado. Sostengo que es mixto porque cuando se trata de la prescripción larga, más bien de la prescripción a plazo largo no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión que prescribe. Pero para que se opere la prescripción corta, propiamente la usucapción, es necesario el título adquisitivo que implica la tradición del bien y la transmisión del derecho."

³³ PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil*. Volumen III. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona, 1989. Pág. 103.

³⁴ PAPAÑO, Ricardo José, KIPER, Claudio Marcelo, DILLON, Gregorio Alberto, CAUSSE, Raúl. *Derechos Reales*. Tomo III. Ediciones Depalma. Bs. As., 1993. Pág. 33.

³⁵ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*. Tomo Segundo. Primera Edición. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1995. Pág. 405.

3. La prescripción despende del primer pá

El artículo 2 que se refi interesado y 504° y sigui lo previsto e

El artículo 3 2000-MTC prescripción continua, p registrado e

La referida el trámite n "El procedi dominio pr exclusivam verificándos del artículo

En tal senti que constitu

4. Mediante Municipal, n 952, se es Notarios, co

"Artículo 7. acredite el alude el art con dichos exigencia d el acto qu vencimiento

Del tenor d Registrador pago del im por los cual

Correspond nos encontr Leg. N° 776 lo previsto artículos 31

³⁶ Impuesto pr

3. La prescripción adquisitiva que puede tramitarse en sede notarial, conforme se desprende de la normativa vigente, es la llamada prescripción larga, regulada en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil.

El artículo 21° de la Ley N° 27157 establece que "la prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley."

El artículo 36° del Reglamento de la citada Ley, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC realizó la precisión siguiente: "Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio."

La referida precisión fue recogida por el artículo 5° de la Ley N° 27333, que reguló el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio al señalar lo siguiente: "El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil (...)"

En tal sentido, la prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial es aquella que constituye un modo originario de adquirir la propiedad.

4. Mediante el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, modificado sucesivamente mediante la Ley N° 27616 y el D. Leg. N° 952, se estableció una obligación a cargo de los Registradores Públicos y Notarios, con el tenor vigente siguiente:

"Artículo 7.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c)³⁶ a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido."

Del tenor de la referida norma se desprende que la obligación a cargo de los Registradores se contrae a requerir, en el caso de los predios, la acreditación del pago del impuesto predial y de alcabala cuando se solicite la inscripción de actos por los cuales se transfieran los citados bienes.

Corresponde por tanto a las instancias registrales, determinar en cada caso, si nos encontramos o no frente al supuesto de hecho previsto en el artículo 7° del D. Leg. N° 776, es decir, la existencia o no de un acto de transferencia, con arreglo a lo previsto en el artículo 2011° del Código Civil, artículo V del Título Preliminar y artículos 31° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos.

³⁶ Impuesto predial, de alcabala y al Patrimonio Vehicular.

El inmueble
a y pu
os cua
slado en
stendo a
de adq
vativos.
(10 años
racterística
propiedad
la cual
s derivativa
guiente: La
erechos que
sta que haya
la de si se
mento de la
insidera a
adquiere e
requisitos de
a, o sea, e
no obtiene la
Inicio de su
ra si, para
en el punto
al sostenerlo
nito, porque
a plazo largo
posesión para
opiamente la
del bien y la
sa Editorial SA
CAUSSE, Jorge
Primera Edición

5. Cabe señalar que, en uso de las facultades otorgadas al Directorio de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos por el literal b) del artículo 18° de la Ley N° 26366³⁷, se dictaron normas destinadas a unificar los criterios para acreditar ante Registros Públicos, el pago de los impuestos predial, alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados, aprobándose sucesivamente la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, sustituida por la Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN, dictada esta última a fin de adecuar la normativa a las modificaciones planteadas al artículo 7° del D.L. N° 776 mediante el D. Leg. 952 y a efectos de recoger criterios de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral con arreglo a lo previsto en el artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto es de verse que la normativa registral antes mencionada no establece como criterio de aplicación, la consideración de que la prescripción adquisitiva tramitada al amparo del primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, debe reputarse como un acto gravado con el tributo de alcabala, o como un acto de transferencia, a fin de exigir la acreditación de los impuestos de alcabala y predial.

Por el contrario, el Tribunal Registral³⁸ ha emitido pronunciamiento mediante reiterada jurisprudencia en el siguiente sentido: *"Siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, ello supone la inexistencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad, por lo que no resulta exigible en sede registral, la acreditación del pago del impuesto predial y de alcabala."*

De conformidad con los fundamentos antes expresados, esta instancia reitera el criterio asumido, el mismo que concuerda con la unánime doctrina, en el sentido de que, siendo la prescripción adquisitiva prevista en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, un modo originario de adquirir la propiedad, no se encuentra dentro del supuesto previsto en el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal, aplicable en los casos de transferencia del derecho de propiedad.

6. Con relación a la Directiva N° 01-06-00000005 emitida por el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que establece instrucciones para la aplicación del impuesto de alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprecia que, como órgano administrador del tributo circunscrito a la provincia de Lima, ha aprobado el siguiente criterio:

"Transferencias gravadas
Sin perjuicio de otras modalidades de actos o hechos jurídicos que den origen a transferencias de inmuebles, se encuentran gravadas con el impuesto de alcabala las transferencias generadas por los siguientes actos o hechos jurídicos:

- (...)
- c) Prescripción adquisitiva.
- (...)"

³⁷ Artículo 18°.- Son atribuciones y obligaciones del Directorio las siguientes:

- (...)
- b) Dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral;
- (...)

³⁸ Véase las Resoluciones N° 462-2005-SUNARP-TR-L, N° 316-2007-SUNARP-TR-L y N° 378-2007-SUNARP-TR-L.

Al respecto
párrafo pr
expresame
funcionales
contribuyen
cumplimen
de obligaci

En tal sen
contribuyen
deberán co
tributo, no c

7. Sin emb
establecido
ambito de
ningún mo
cumplimen

Municipal.

Por tanto,
instancias
normativa
Reglamento
de "compro
conforman
cumplen lo

En consec
de propiedad
párrafo del
dominio, no

Ruesto a c
coincide co

Se propone

Prescripci

Para la ins
acreditació
modo origin
Criterio su
SUNARP-T

A favor: U
Salvatierra
Rolando A
Gotuzzo y

En contra

[Handwritten signatures]

Directorio
b) del art
car los cri
tos predial
ansferencia
2003-SUNAR
esta última a
o 7º del D. L.
de observan
previsto e
la no estable
ción adquisi
lgo Civil, de
mo un acto
abala y predi
tento median
ción adquisi
inexistencia
del derecho
tación del pag
ancia reitera
a, en el sentid
afo del artícu
piedad, no
de Tributación
ropiedad.
el Servicio
de Lima, q
la ren el amb
como órga
la aprobado

Al respecto, cabe señalar que la citada Directiva, como se ha precisado en el párrafo precedente, ha dictado instrucciones dirigidas, según se indica expresamente en el punto II de la misma a: "1. Todos los funcionarios y órganos funcionales del SAT, respecto de los actos administrativos que emitan. 2. Los contribuyentes y responsables del Impuesto de Alcabala, respecto del cumplimiento de sus obligaciones. 3. Los terceros vinculados con el cumplimiento de obligaciones originadas por el mencionado impuesto."

En tal sentido, los funcionarios y órganos funcionales del SAT, así como los contribuyentes, responsables y obligados al pago del impuesto de alcabala deberán considerar a la prescripción adquisitiva como acto gravado con el referido tributo, no obstante se trate de una adquisición originaria.

7. Sin embargo, como se desprende también de la citada Directiva, los criterios establecidos en ella, con relación a la aplicación del impuesto de alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima, no alcanzan ni vinculan de ningún modo, a los Registradores Públicos y Notarios en el ámbito del cumplimiento de la exigencia prevista por el artículo 7º de la Ley de Tributación Municipal.

Por tanto, resulta claro que, en lo que respecta a la calificación a cargo de las instancias registrales, corresponde exclusivamente a éstas, determinar la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el literal d) del artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece como obligación, la de "comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas."

En consecuencia, siendo el acto cuya inscripción se solicita, uno de adquisición de propiedad en virtud de la prescripción adquisitiva larga, regulada en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil, que no supone un acto traslativo de dominio, no se requiere exigir la acreditación del pago de los tributos municipales.

Puesto a debate el tema propuesto por Martha Silva, el Pleno unánimemente coincide con la posición expresada.

Se propone el siguiente tenor como precedente de observancia obligatoria:

Prescripción adquisitiva de dominio e impuestos predial y alcabala
Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 748-2007-SUNARP-TR-L, 462-2005-SUNARP-TR-L, 316-2007-SUNARP-TR-L.

A favor: Unanimidad de los presentes: Walter Morgan, Hugo Echevarría, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, María Salazar, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Rolando Acosta, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Fredy Silva, Martha Silva, Andrea Gotuzzo y Mirtha Rivera: Total: 14 Vocales.

En contra: Ninguno de los presentes.

P-TR-L y Nº 37
P. M. S.

Resultado: SE APROBÓ como precedente de observancia obligatoria.

Décimo tema: Pedido de opinión de la Superintendencia Adjunta: levantamiento de embargos penales devenga derechos registrales? Por Walter Morgan Plaza.

A continuación Walter Morgan expone sobre este tema:

Al respecto tenemos que el artículo 97° del Código de Procedimientos Penal, modificado por el Decreto Legislativo N° 983, publicado el 22 julio 2007, prescribe literalmente: "Los embargos que se ordenen para los fines a que se contrae Título, se inscribirán en los Registros Públicos o en la entidad que corresponda. De igual forma, se procederá cuando se dicte la medida de incautación sobre bienes inscribibles. Aún cuando los bienes incautados no se encuentren a nombre del inculpado se inscribirá dicha medida cursándose los partes a los Registros Públicos, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial. Estas inscripciones no están afectas al pago de derechos registrales y se hacen por el sólo mérito de la resolución judicial que ordena la medida." De acuerdo a esta disposición, queda claro que para la inscripción de los embargos penales se cancelan derechos registrales. Sin embargo, ¿este dispositivo legal conlleva una exoneración o una inafectación?

Exoneración e inafectación:

Bravo Cucci³⁹ manifiesta que "la no sujeción, no incidencia o inafectación es una situación fáctica que implica que un hecho ocurrido en el mundo fenoménico, se ha subsumido en una hipótesis de incidencia tributaria y, en consecuencia, se ha producido la incidencia (...)".

Con respecto a la exoneración señala: "(...) una exoneración no implica surgimiento de una obligación tributaria ni la extinción de una preexistente, por lo que, sin perjuicio de haberse producido en el plano fáctico, el hecho previsto en abstracto en la hipótesis de incidencia (...)".

Pérez Royo⁴⁰ enseña que "(...) las normas de exención se configuran como un supuesto de excepción respecto del hecho imponible (no obstante haberse realizado éste, sus consecuencias no se producen o no se producen en todo su alcance); mientras que en la norma de no sujeción, lo que hacen es precisar los confines del hecho imponible, explicar que éste, pese a algunas apariencias, no ha tenido lugar".

Con mayor claridad, en la Resolución N° 355-5-98 el Tribunal Fiscal expone que "(...) en la exoneración se produce el hecho imponible, pero en virtud de la norma legal neutralizante no surge la obligación de pago, en la inafectación nace la obligación tributaria ya que el hecho no se encuadra o no es comprendido en el supuesto establecido por la Ley como hecho generador".

³⁹ Bravo Cucci, Jorge. Fundamentos de Derecho Tributario. 1° edición, pp 227 y 249-250.

⁴⁰ Pérez Royo, Fernando. Derecho Financiero y Tributario - Parte General. 10° edición, pp.134-137.

El artículo de su red considera artículo 9 (léase tasa Tasa reg El artículo aprobado embargo embargo jurisdicción aplicable Las tasas "tributos" expresan normado En el C normas Norma Al aplica admitido Para det Nacional situación establez En vía concede o supues Para est interpret que res interpret Opinión La Gere embargo advertid exoneración prohíbe la inafec podría IV.2. II "Los asie pueden s Código P penales.

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page]

El artículo 97° del C. de PP contiene una inafectación, no sólo por el tenor literal de su redacción, sino fundamentalmente porque abarca un supuesto de hecho no considerado como generador de la obligación tributaria. *Dicho de otro modo, el artículo 97° del C. de PP ha extraído del ámbito de aplicación de los tributos (léase tasas) al hecho de inscribir un embargo proveniente de un juez penal.*

Tasa registral: tributo

El artículo 128° del RIRP, el artículo 50° del RIRPV y el segundo precedente aprobado en el IV Pleno del TR⁴¹ establecen que la Ley 26639 es inaplicable a los embargos penales. Siendo de esta manera, la inscripción de la cancelación de un embargo penal debe sustentarse en una disposición o mandato del órgano jurisdiccional. En este supuesto, ¿deben cancelarse derechos registrales o resulta aplicable por extensión el artículo 97° del C. de PP, antes aludido?

Las tasas registrales son consideradas una subclasificación del término genérico "tributos" que engloba a impuestos, contribuciones y tasas. Así consta expresamente en el Código Tributario (CT). Entonces, tratándose de un tributo normado por el CT, debemos recurrir a esta norma para conocer sus alcances.

En el CT encontramos la Norma VIII que establece la forma de interpretar las normas relativas a los tributos. Esta norma señala lo siguiente:

Norma VIII: Interpretación de normas tributarias:

Al aplicar las normas tributarias podrá usarse todos los métodos de interpretación admitidos por el Derecho.

Para determinar la verdadera naturaleza del hecho imponible, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT- tomará en cuenta los actos, situaciones y relaciones económicas que efectivamente realicen, persigan o establezcan los deudores tributarios.

En vía de interpretación no podrá crearse tributos, establecerse sanciones, concederse exoneraciones, ni extenderse las disposiciones tributarias a personas o supuestos distintos de los señalados en la ley."

Para esta ponencia resulta relevante el último párrafo: *No se puede a través de la interpretación conceder la exoneración de un tributo. De esto podemos concluir que resulta inadmisibles aplicar cualquier exoneración amparados en la interpretación de una norma que sí la concede para un hecho similar o parecido.*

Opinión de la Gerencia Registral:

La Gerencia Registral de la SUNARP ha opinado que los levantamientos de embargos penales están afectos al pago de derechos registrales. No obstante, ha advertido en su Informe N° 029-2008-SUNARP/GR del 05.03.2008 que la exoneración y la inafectación son dos conceptos distintos y que la Norma VIII prohíbe únicamente la interpretación en los casos de exoneración, mas no así en la inafectación pues dicha norma no la ha contemplado expresamente. De esto podría deducirse un aparente vacío del CT que permitiría una interpretación

IV.2. 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".

ma.

Adjunta
ales? Poner

levantamientos Penales

2007, prescri

se contrae

ue correspon

cautación so

entren a nombr

ra los Registre

mandato judicia

trales y se hara

a. De acuerdo

argos penales

vo legal conten

afectación, es un

o fenoménico, n

consecuencia,

ión no implica

preexistente,

visto en abstrac

configuran con

obstante habers

oducen en todos

cen es precisar

las apariencias,

lugar.

Fiscal expone

o, en virtud de

la inafectación

cuadra o no es

o generador".

49-250.

lición., pp.134-137.

Handwritten signature and initials on the left margin.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

extensiva del artículo 97° del C. de PP (supuesto de inafectación) por la cancelación de los embargos penales.

Sobre el particular, hemos señalado que la inafectación consiste en, exclusivamente, extraer un determinado hecho del ámbito de aplicación de los tributos. De ahí que el CT omita referirse a la inafectación porque su *principal campo de acción* son las relaciones jurídicas creadas por los tributos⁴², es decir, los hechos generadores de la obligación tributaria. *En otros términos, el CT se centra esencialmente en fijar las reglas y demás normas aplicables a los hechos generadores de la obligación tributaria, los cuales sí pueden ser objeto de exoneraciones o beneficios tributarios. Aunque no debemos olvidar que también establece principios generales del sistema jurídico-tributario nacional*⁴³. De esta manera se explica el porqué la Norma VIII del CT únicamente hace referencia a la prohibición de conceder exoneraciones o beneficios tributarios, toda vez que éstos sólo son viables para los hechos generadores de obligación tributaria, no así para los hechos inafectos. *Dicho de otra manera, es imposible conceder exoneraciones o beneficios tributarios a un supuesto de inafectación.*

La prohibición de extenderse las disposiciones tributarias a personas o supuestos distintos de los señalados en la ley:

El artículo 97° del C. de PP contiene una disposición de naturaleza tributaria, cuyo objetivo —como hemos señalado— es no considerar a la inscripción del embargo penal como un hecho generador de la obligación tributaria.

La Norma VIII no solamente prohíbe que mediante la interpretación se concedan exoneraciones o beneficios tributarios, sino también que se extiendan las disposiciones tributarias a personas o supuestos diferentes a los previstos expresamente por la ley.

La regla general es que todos los hechos generadores de la obligación tributaria previstos por la ley deben cancelar tributos. Así, en principio, la inscripción de todos los embargos generan el pago de una tasa registral; sin embargo, como excepción legal aquellos embargos provenientes de un juez penal están exentos del pago. *Entonces, las inafectaciones, así como las exoneraciones, establecidas en situaciones o supuestos excepcionales o extraordinarios. Por tanto, los supuestos no pueden ser aplicados a otros distintos. En esta línea, siguiendo la teleología de la norma, el supuesto legal específico contemplado por el artículo 97° es la inscripción del embargo (constitución), el cual se halla inafectado al pago de la tasa registral, mas no así el levantamiento del embargo (extinción), situación diferente a la prevista por aquel dispositivo legal. Una razón adicional que refuerza esta posición es que en el artículo 102° del C. de PP⁴⁴ se regula el levantamiento del embargo cuando se declara la inocencia del inculpado. En este dispositivo advertimos dos cosas: i) Se distingue perfectamente el acto de levantamiento del embargo con relación a su constitución; y ii) No se con-*

⁴² Código Tributario.- NORMA II: ÁMBITO DE APLICACIÓN: Este Código rige las relaciones jurídicas originadas por los tributos. (...)"

⁴³ Código Tributario.- NORMA I : CONTENIDO: El presente Código establece los principios generales, instituciones, procedimientos y normas del ordenamiento jurídico-tributario.

⁴⁴ "Artículo 102.- Levantamiento de medidas

Declarada la irresponsabilidad del inculpado o de terceros, se procederá a levantar el embargo sobre sus bienes y a cancelar la fianza; así como las medidas cautelares que se hubiesen dictado, se traten de bienes intrínsecamente delictivos, debiendo en tal caso proceder en atención a las disposiciones especiales." Modificado por el D. Leg. 983.

ninguna inafectación por hipótesis de irresponsabilidad de embargos penales

Puesta a debate los embargos por el Tribunal Registral

En este acto, habiéndose agotado el procedimiento a conformidad con el artículo 102 del Código Registral.

Eduardo Morgan Plata
Presidente del Tribunal Registral
SUNARP

IRIDELGADO NETO
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral de la SUNARP

MIRTHA RIVERA BELL
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral
SUNARP

ESTARAZONA ALVARADO
Tribunal Registral
SUNARP

inafectación para la inscripción de su cancelación, ni siquiera en la
tesis de irresponsabilidad del imputado. En consecuencia, el acto cancelación
embargos penales sí se encuentra afecto al pago de derechos registrales.

En el debate la conclusión de la ponencia, el Pleno por unanimidad opinó que
embargos penales sí deben cancelar derechos registrales. En tal sentido,
comunicó al Presidente para comunicar al Superintendente Adjunto la opinión del
Tribunal Registral en dicho sentido.

Este acto, siendo las 03:30 pm del día viernes 04 de abril de 2008 y
habiendo agotado todos los temas del Pleno, se levantó la sesión,
procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de
conformidad con lo prescrito por el artículo 29° del Reglamento del Tribunal
Registral.

Caridad Morgan Plaza
TRIBUNAL REGISTRAL
SUNARP

ELGADO NIETO
de la Quinta Sala del
Tribunal de la SUNARP

MARÍA RIVERA BEDREGAL
Presidente de la Tercera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

ELIZABETH VÁSQUEZ
del Tribunal Registral

ELIZABETH ALVARADO
Tribunal Registral
SUNARP

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

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

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

Dr. FREDY SILVA VILLOJOS
Presidente de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal de Tribunal Registral
SUNARP

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidente de la 1ra. Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

GILMER MARRUFÓ AGUILAR
Vocal Suplente del Tribunal Registral
SUNARP