

## ■ Artículo 120. Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639<sup>421</sup> caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en estas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.

Comentado por:

**Ernesto Joel Orozco Reinaga**

### 1. Introducción

El artículo bajo comentario desglosa los supuestos contemplados en el artículo 3 de la Ley 26639<sup>421</sup>. Cabe recordar que este dispositivo legal es una reproducción similar a la del artículo 1049 del Código Civil de 1936<sup>422</sup>, y su aprobación buscó evitar la perturbación del ejercicio del derecho de propiedad y los altos e injustificados costos de la liberación de gravámenes. El artículo 120 sub-análisis desarrolla de forma exclusiva los gravámenes; por cuanto las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, caducan - sin afectar otro tipo de circunstancia - a los 10 años del “asiento de presentación” (conforme al principio de prioridad preferente<sup>423</sup>, no se utilizó el término “inscripciones”). Esto no excluye la aplicación del artículo en casos que la naturaleza del acto lo requieran.

421 Artículo 3. Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

422 Artículo 1049. Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas.

423 Artículo IX T.P. T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN). 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, salvo disposición en contrario.

## 2. Obligaciones y clases

Antes de iniciar, debe hacerse una breve definición de las obligaciones contempladas para la caducidad de la inscripción de los gravámenes:

- 2.1. Obligación. Según Osterling Parodi y Castillo Freyre, constituye una relación jurídica que liga a dos o más personas, en virtud de la cual una de ellas, (llamada deudor), debe cumplir una prestación a favor de la otra, (llamada acreedor), para satisfacer un interés de este último digno de protección. Dentro de esta relación jurídica, corresponde al acreedor el “poder” o “derecho de crédito” para exigir la prestación<sup>424</sup>.
- 2.2. Obligaciones presentes. Aquellas denominadas puras, que son contraídas para cumplirse en forma inmediata, o sea, su existencia no está sujeta al acaecimiento de un hecho futuro e incierto.
- 2.3. Obligaciones futuras. Aquellas que, naturalmente, no existen todavía pero que existirán en razón de que hay cierta seguridad o posibilidad que ello ocurra.
- 2.4. Obligaciones eventuales. Aquellas que pueden o no existir posteriormente por estar sujeta a cualquier acontecimiento o suceso inseguro, de realización incierta. Se diferencian de las obligaciones futuras en que no existe ninguna situación previa que haga suponer que la obligación necesariamente existirá; no existe ni potencialmente.
- 2.5. Obligaciones indeterminadas. Aquellas que no requieren ser determinadas ni determinables, es decir, que no contienen requisitos o fórmulas mínimas de determinabilidad.

## 3. Obligaciones de plazo indeterminado

El primer párrafo del artículo 120 inicia dando una regla general, que la caducidad se produce a los 10 años de las inscripciones; luego empieza a regular las diversas situaciones que se presentan respecto al crédito. Se dicta la primera regla especial, referida a las obligaciones de plazo indeterminado, remitiéndose al artículo 1240 del Código Civil<sup>425</sup>, esto es, que el pago se puede exigir inmediatamente después de contraída la obligación; por tanto el cómputo del plazo de caducidad iniciará desde la fecha de la inscripción. El cómputo no puede iniciar desde la fecha del contrato, por cuanto resultaría contrario a la regla general antes acotada.

Al final del párrafo se deja la posibilidad de que el plazo se hubiera hecho constar en el registro, conforme al artículo 117 del reglamento<sup>426</sup>; y, de inscribirse así la ampliación del asiento, el cómputo de los plazos iniciará a la fecha del vencimiento de la obligación, conforme se explicará más adelante.

## 4. El crédito garantizado

El crédito es un término jurídico utilizado por la doctrina para determinar el concepto de obligación, es decir, la deuda. Para los casos de gravámenes que garantizan créditos se debe considerar el nacimiento y el vencimiento de la obligación.

Del segundo párrafo del artículo 120 se pueden extraer los siguientes supuestos:

- 4.1. En el caso de gravámenes que garantizan créditos, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Se refiere a aquellos créditos que no contienen condiciones ni plazos suspensivos, donde la entrega del bien (desembolso) se produjo y el plazo de devolución (pago) se encuentra determinado. Por tanto, la calificación registral conlleva el cómputo del plazo de devolución y a esa fecha adicionar 10 años para que se configure la caducidad de la inscripción del gravamen. Generalmente para obtener esta información se recurre el título archivado, toda vez que en los asientos registrales

424 Compendio de Derecho de las Obligaciones. Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre. 1ra edición. Lima, diciembre 2008, pág. 65.

425 Artículo 1240. Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

426 Artículo 117. Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias.

normalmente no la insertaban; no por error, recién con reglamento de inscripciones del año 2003 se exige consignar la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

- 4.2. En el caso de gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Aquí también se refiere a créditos que no contienen condiciones ni plazos suspensivos, donde la entrega del bien se produjo y el plazo de pago se encuentra determinado; sin embargo, por circunstancias ajenas al registro, el documento que contiene el plazo no ha sido insertado, por lo que no forma parte del título archivado. Siendo así, el registro exige se acredite el nacimiento de la obligación o el cómputo del plazo mediante instrumento público.

- 4.3. En el caso de gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por las circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples; solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Este supuesto se refiere específicamente a créditos sujetos a plazo o condición suspensiva. Aquí se condiciona la inscripción de caducidad a la acreditación mediante instrumento público del cómputo de los plazos o del nacimiento de la obligación, presumiendo que esta ha nacido. Sobre este punto existe mucho debate, no solo en el interior del Tribunal Registral (el pleno no alcanzó votos para aprobar un precedente de observancia obligatoria), sino además entre los operadores del derecho registral. Mediante acuerdo plenario aprobado en el C Pleno de fecha 6 y 7 de diciembre de 2012 (ratificado en el CX Pleno de fecha 26/09/2013), el Tribunal Registral determina que de no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el reglamento solo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. Básicamente, los fundamentos del acuerdo son los siguientes: a. El artículo 3 de la ley 26639 no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual, por lo que la disposición reglamentaria resulta *a priori* contraria; b. Se ha introducido una presunción absoluta inadmisibles, que toda obligación futura o eventual se convertirá en una obligación cierta; c) Ante la presunción indestructible regulada, solo quedaría probar que la obligación no nació, sin embargo, ello no resulta posible por tratarse de un hecho negativo, que ordinariamente no es objeto de prueba, y porque el artículo sub-análisis no lo permite; d) Ante tal exigencia irrazonable solo se conseguiría que los interesados acudan a los acreedores para emitir declaraciones falsas; y e) El artículo debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable.

En mi opinión, debe determinarse en cada caso si se establecen plazos o condiciones suspensivas, pues en aplicación de los artículos 177<sup>427</sup> y 178<sup>428</sup> del Código Civil el acto no surtiría efecto, de lo cual se colige que el crédito aún no existiría, y no resultaría necesaria la aplicación del segundo párrafo del artículo bajo comentario, sino la aplicación del artículo 1240 del Código Civil. Respecto a esta idea, Mario Castillo Freyre señala (citando a Fernando J. Lopez de Zavala). que los contratos se clasifican en aquellos de ejecución inmediata y aquellos de ejecución diferida, y que una obligación podrá no ser de ejecución inmediata

427 Artículo 177. La condición no opera retroactivamente, salvo pacto en contrario.

428 Artículo 178. Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento.

Antes del vencimiento del plazo, quien tenga derecho a recibir alguna prestación puede ejercitar las acciones conducentes a la cautela de su derecho.

en dos supuestos: a. Cuando se le hubiere establecido un plazo suspensivo; y b. Cuando estuviese sujeta a condición suspensiva<sup>429</sup>. Por tanto, una vez que nace la obligación, debe solicitarse su inscripción conforme lo establece el artículo 117 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que es concordante con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria Española<sup>430</sup>; de lo contrario, el registro solo estaría publicitando un gravamen sin obligación cierta.

Llama la atención que el reglamento del año 2003 introdujo de forma distinta la caducidad de gravamen<sup>431</sup>, sin establecer la presunción absoluta que hemos tratado; luego, mediante precedente de observancia obligatoria (VIII pleno del 13 y 14/08/2004), el tribunal ya establecía el criterio actual. Este precedente fue dejado sin efecto por el reglamento del año 2008 y desde ese momento la superintendencia no ha hecho ninguna modificación sustancial del artículo referido a la caducidad inscripción de gravámenes. Considero que la interpretación del tribunal resulta acertada, pues permite que se materialicen las caducidades conforme al espíritu y texto de la Ley 26639, y conforme a la naturaleza del crédito, sin transgredir la disposición reglamentaria, la cual se dirige a otros supuestos; sin embargo, reitero, llama la atención que la superintendencia persista en el texto a pesar de que este criterio se aprobó hace doce años.

## 5. Gravámenes a favor del sistema financiero

Por último, el tercer párrafo del artículo hace una acotación respecto de las empresas del sistema financiero que se constituyen como acreedores en los gravámenes. Específicamente se refiere a la vigencia de la Ley 26702, la cual en su artículo 172<sup>432</sup> estipula que no es de aplicación el artículo 3 de la Ley 26639 para los gravámenes constituidos a favor de una empresa del sistema financiero; por tanto, solo se procederá la caducidad de la inscripción de los gravámenes cuyos plazos de vencimiento hayan transcurrido hasta el 9/12/1996 (fecha de publicación de la ley 26702).

## 6. Conclusiones

El artículo 120 busca contemplar todos los supuestos de gravámenes, cuyas inscripciones puedan estar sujetas a caducidad, reproduciendo la regla general del artículo 3 de la Ley 26639 (10 años de la inscripción) y segregando reglas especiales en los casos de créditos (10 años del vencimiento de la obligación).

Existen casos en que los gravámenes pueden garantizar un crédito futuro, eventual o indeterminado; ello por mandato de la Ley, a pesar de que la doctrina postule ciertas diferencias conceptuales. Queda claro de que no existe certeza de que dichas obligaciones se convertirán en ciertas, por tanto tenemos dos situaciones: a. Que se produzca el nacimiento de la obligación y b. Que no se produzca el nacimiento de la obligación. El artículo 120 solo regula el supuesto de la obligación que ha nacido; por lo que el tribunal registral – vía interpretación – determina que en este otro supuesto, de verificarse que no haya constancia del nacimiento de la obligación; nos remitimos a la aplicación del artículo 1240 del Código Civil. Complementa esta solución las consecuencias de los plazos y las condiciones suspensivas, puesto que éstas detienen los efectos del acto; por tanto, al no existir crédito, tendríamos que aplicar la regla general antes glosada.

429 Castillo Freyre, Mario. *Tratado de los contratos típicos*, Tomo I. 1ra edición. Lima, abril 2010, pág. 217.

430 Artículo 143. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo primero del artículo anterior, podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria.

431 Artículo 112. La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que las originó. Se encuentran comprendidas dentro de dicho plazo las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.

En el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del respectivo título.

El plazo de caducidad previsto en el párrafo anterior no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

432 Artículo 172. (...)

La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N. 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.