

■ Artículo 121. Título que da mérito a la cancelación por caducidad

El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Comentado por:

Oscar Joaquín Rivas Minaya

1. Caducidad en el Derecho Comparado:

Si bien la norma en comentario es una de naturaleza formal, es bueno señalar aunque sea breve algunas normas sustantivas que regulan la caducidad de gravamen.

La caducidad hipotecaria no es creación de nuestro sistema jurídico. Se puede encontrar su origen en el Derecho francés. El hoy derogado artículo 2154-1 del Code disponía:

La inscripción deja de surtir efecto si no ha sido renovada como muy tarde en la fecha prevista en el primer párrafo del artículo 2154. Cada renovación se requiere hasta una fecha determinada. Esta fecha se fija como se determina en el artículo 2154 distinguiendo entre el vencimiento o el último vencimiento, Incluso si resulta de una prórroga de plazo, esté o no determinada y sea o no posterior al día de la renovación.

La renovación es obligatoria en el caso de que la inscripción haya surtido efecto legal, principalmente en caso de realización de la prenda, hasta el pago o la consignación del precio.

A su vez el artículo 2435:

La inscripción dejará de surtir efecto si no hubiera sido renovada como muy tarde en la fecha prevista en el primer párrafo del artículo 2154.

Cada renovación se requerirá hasta una fecha determinada. Esta fecha se fijará con arreglo a lo establecido en el artículo 2154 distinguiendo entre el vencimiento o el último vencimiento, incluso si derivara de una prórroga de plazo, esté o no determinada y sea o no posterior al día de la renovación.

La renovación será obligatoria en el caso de que la inscripción haya surtido efecto legal, principalmente en caso de realización de la prenda, hasta el pago o la consignación del precio.

También en el Código Civil Suizo (ZGB). en su artículo 683, que fuera derogado por Ley del 4 de octubre de 1991.

En el artículo 2847 del Codice Italiano se señala:

"La inscripción mantiene su efecto durante veinte años a partir de su fecha. El efecto cesa si la inscripción no es renovada antes de la expiración de dicho plazo".

En Brasil, en su artículo 1498 del Código Civil del año 2002 lo regula en los siguientes términos:

"Vale a registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos deve ser renovada".

A su vez el Código Civil y Comercial de la República de Argentina del 2014, en su artículo 2210:

"Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renueva".

2. Caducidad en el Perú

En el Perú, la norma sustantiva que desarrolla actualmente la caducidad de los gravámenes es el artículo 3 de la Ley 26639.

Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes (...) 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.

Siendo su antecedente inmediato el artículo 1049 del Código Civil de 1936:

Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicadas en los incisos 5 a 8 del artículo 1042, inclusive las que constan en los asientos de dominio, se extinguirán a los 30 años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas.

3. Título de cancelación por caducidad

Gravamen

El supuesto del artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es la de los gravámenes que caducan. Si bien el artículo 3 de la Ley 26639 no hace distinción alguna, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios diferencia entre los gravámenes que caducan de aquellos que por su naturaleza no caducan.

Un supuesto de gravamen que por su naturaleza no caduca, establecida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 331-2014-SUNARP-TR-L, es la cláusula legal de reversión de dominio.

Por ello, el primer examen en la calificación registral es la de determinar su naturaleza inscribible, esto es, si el gravamen es susceptible de caducidad, ya que en caso contrario estaríamos ante un supuesto de tacha sustantiva (artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante Registro General de los Registros Públicos).

El término gravamen en sí mismo es ambiguo. Lesdesma Narváez como Avendaño Arana (como se citó en Mendoza, 2016) consideran que los gravámenes dependen de una obligación accesorio, mientras las cargas no hay obligación garantizada. Mientras Mendoza (2016) señala que los gravámenes tienen como origen actos de autonomía privada, en cambio las cargas tienen fuente legal.

En el ámbito jurisprudencial se ha entendido que el gravamen puede ser de naturaleza real o personal, estando frente al primero cuando afecta uno de los atributos del derecho de propiedad (usufructo, servidumbre, etc.) y de naturaleza personal cuando el mismo no recae sobre un bien, y por lo tanto no afecta una de las manifestaciones del derecho de propiedad, sino sobre una persona, como por ejemplo una deuda, una obligación de hacer, etc. (entre otros, tercer considerando de la Resolución N° 611-2013-SUNARP-TR-A).

Legitimidad

El artículo 121 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no exige un legítimo interés del declarante de la caducidad a diferencia, por ejemplo, en el supuesto de renovación de gravámenes (artículo 125 RIPRP) donde tiene legitimidad la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción: el acreedor.

La explicación de ello se puede encontrar en la presunción de representación establecida en el artículo III del Título Preliminar del Registro General de los Registros Públicos, además

que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo le exige al declarante de la caducidad la fecha del asiento de presentación y el tiempo transcurrido, información que se encuentra publicitada (artículo 2012 del Código Civil) y legitimada (artículo 2013 del Código Civil), pero no que la obligación se haya extinguido; en cambio, en la renovación del gravamen se exige una información no publicitada: que la obligación no se ha extinguido.

Actividad del acreedor

En el considerando sexto de la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L, que diera sustento al Sexto Precedente aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral (la caducidad es una nueva causal de extinción de hipoteca), recogiendo la posición de Maisch (1980) se señaló que la caducidad constituye una “sanción al acreedor negligente” (p. 167).

Pues bien, entonces resulta coherente que si se desprende actividad del acreedor no sería aplicable la caducidad, tal como fue adoptado en el Cuarto Acuerdo aprobado en el Pleno IV del Tribunal Registral de junio 2003:

El plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad. Sin embargo, la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral se desprende que dentro de dicho plazo se ha iniciado la ejecución del gravamen.

Dicho acuerdo no fue recogido en los Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios del 2003 y 2008, siendo recién en el actual artículo 121 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 donde se dispone que operará la caducidad de la hipoteca, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Lo anterior alude a los remedios que acreditan la diligencia o actividad del acreedor: la renovación del asiento (artículo 125 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) y la ejecución de la hipoteca.

La lectura integral dada por el Tribunal Registral es que la caducidad no operará si del título archivado, partida registral o del título de caducidad se desprende el inicio del proceso de ejecución de hipoteca, por cuanto el acreedor ejerció oportunamente su derecho (entre otros, las Resoluciones 1587-2013-SUNARP-TR-L y 2147-2015-SUNARP-TR-L).

Es de mencionar que en el Pleno Distrital Comercial de Lima del año 2011, se discutió en el Tema II sobre la procedencia de conceder anotación de demanda del proceso de ejecución hipotecaria. En dicho Pleno se conoció la tendencia, aunque minoritaria, a nivel Judicial de rechazar las medidas cautelares en tanto consideran que la deuda se encuentra suficientemente garantizada con la propia hipoteca.

Dicha tendencia puede conllevar a una contradicción. Si para demostrar mi diligencia es necesario anotar la medida cautelar de ejecución de la garantía hipotecaria, ello no resultaría viable ya que nuestros Jueces consideran que se encuentra suficientemente garantizada la deuda con la inscripción de la hipoteca, rechazando las solicitudes de medidas cautelares.

Declaración jurada

Es de recordar que el artículo 91 del entonces vigente Reglamento de las Inscripciones del año 1936 establecía que la cancelación de las hipotecas o gravámenes se efectuaba por orden judicial. Se justificaba sea por orden judicial, como la formalidad de la inscripción de la cancelación de hipoteca: “(...) porque, la inscripción por su propia naturaleza confiere permanencia al derecho, en esta situación, no se puede despojar al titular inscrito mientras que judicialmente no se disponga la extinción del derecho y la cancelación del asiento” (Pardo, 1966, p. 314). En cambio, el artículo 121 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (así como los Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 y 2008), dispone que la formalidad del título que da mérito a la inscripción de cancelación de caducidad los gravámenes sea declaración jurada con firma certificada.

La razón de la declaración jurada puede tener dos explicaciones. La primera, es que tendría como fuente de inspiración los artículos 1 y 2 de la Ley 26639. Es bueno precisar que el artículo 3 de la Ley 26639 no regula la formalidad del título, a diferencia de la caducidad de los embargos y medidas cautelares (artículo 1), así como de los embargos definitivos (artículo 2), donde de manera expresa establece la declaración jurada con firma legalizada (*rectius*: certificada). por Fedatario o Notario.

Otra explicación es por la concepción que se tiene de la caducidad de gravámenes. El Tribunal Registral, entre otros, en los considerando cuarto y quinto de la Resolución N° 611-2013-SUNARP-TR-A señala que la intención que subyace en el tenor del artículo 3 de la Ley 26639 es la de extinguir las inscripciones cuya naturaleza sea temporal o provisoria (sin que se trate necesariamente de anotaciones preventivas), toda vez que ante la falta de renovación de las citadas inscripciones, efectuada a instancia de los titulares de los derechos inscritos dentro del plazo de diez años previsto en la norma. Supone una de dos situaciones: que los actos o derechos cautelados han sido debidamente cumplidos, debiendo presumirse extinguidos, o que los respectivos titulares favorecidos con las inscripciones no han actuado con diligencia exigiendo su cumplimiento, o solicitando su renovación, Siendo ello así y por simplificación administrativa, se debe brindar las facilidades necesarias a los perjudicados con las citadas inscripciones, a fin de que puedan levantar dichos asientos, en mérito a una declaración jurada, sin tener que realizar trámites que puedan resultar engorrosos y onerosos.

Una declaración jurada es una manifestación unilateral que contiene hechos o situaciones que no tienen sustento de carga probatoria; por ello, ese mecanismo de simplificación administrativa se fundamenta en el principio de presunción de veracidad. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla varios supuestos de declaración jurada: convocatoria y quorum de la asamblea de la comunidad campesina de ratificación del acuerdo de colindancia (artículo 29); acreditación del acto administrativo ficto en habilitaciones urbanas (artículos 36, 41 y 43); omisión de la fecha de conclusión de la edificación (artículo 79); efectos cancelatorios de los títulos valores (artículo 101) y que la obligación no se ha extinguido (artículo 124). Adviértase que todos los hechos o situaciones antes descritas no son conocidos por los Registros Públicos.

Pero en la declaración jurada para la cancelación del gravamen por caducidad solo le exige al declarante información con la que cuenta los Registros Públicos: fecha del asiento de presentación y el tiempo transcurrido, información que se encuentra publicitada (artículo 2012 del Código Civil) y además legitimada (artículo 2013 del Código Civil). En teoría, en este supuesto es impensable una falsa declaración, ya que se trata de información que se presume cierto y produce todos sus efectos.

Por ello, consideramos que para que sea propiamente una declaración jurada, el declarante debe manifestar de manera expresa el nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales y la inactividad del acreedor, independientemente si se encuentra o no publicitada.

4. Referencias

- Maisch von Humboldt, L. (1980). *Los Derechos Reales (concordada con la Constitución de 1979)*. Lima, Perú: Sesator.
- Mendoza del Maestro, G. (2016). ¿Carga o gravamen? He ahí un dilema. Enfoque Derecho. Recuperado de <http://enfoquederecho.com/civil/carga-o-gravamen-he-ahi-un-dilema/> Consulta: 12-04-2016.
- Pardo Marquez, B. (1966). *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*. Tomo I. Lima, Perú: Litografía Huascarán.