

Artículo 125.- Renovación o Reactualización de los asientos de inscripción

“La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

El asiento de reactualización de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso”.

Comentado por:

Roberto Christian Rodriguez Anco

1. Antecedentes

El artículo 1049 del Código Civil de 1936 regulaba el tema que nos ocupa de la siguiente forma: “Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto al octavo del artículo 1042⁴⁴⁶, 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”. El código civil de 1984 (en lo sucesivo C.C.) no reguló el tema de la renovación de asiento, aquello tiene sentido pues tampoco normó el tema de la caducidad de asiento.

No obstante, el Código Procesal Civil de 1993 (en adelante CPC), en su artículo 625⁴⁴⁷ estableció la caducidad de las medidas cautelares judiciales o administrativas iniciados por el citado código adjetivo o por el Código de Procedimientos Civiles de 1912 (en adelante CPC-1912).

Posteriormente se promulgó la Ley N° 26639 (vigente desde el 25/9/1996), cuyo artículo 3 reprodujo con cierto parecido el artículo 1049 del Código Civil de 1936. Se dice ello, debido a la existencia de diferencias, entre otras, como el plazo, en la norma sustantiva derogada los asientos de inscripción se extinguían a los 30 años de estar inscritas y en la norma actual a los 10 años, esto en concordancia con el nuevo término de la prescripción extintiva.

446 Artículo 1042.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos sobre constitución, declaración, transmisión, extinción o modificación del derecho de propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles;
2. Las promesas de venta;
3. Los derechos de retroventa y su transmisión y renuncia;
4. El cumplimiento total o parcial de los actos registrados o de las condiciones de que ellos dependen;
5. Las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias;
6. Las protestas de hipoteca;
7. Los embargos preventivos y definitivos;
8. Las demandas a juicio del juez, que se refieran a actos inscribibles;
9. Los arrendamientos de duración determinada, y los de plazo indeterminado si tienen pacto de pago de mejoras o de adelanto de la merced conductiva, lo mismo que los subarrendamientos y los trasposos de arrendamientos de las indicadas clases;
10. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre el inmueble.

447 Artículo. 625.- Caducidad de la medida cautelar

Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.

Finalmente el 18/3/2005 se publicó la Ley N° 28473, cuyo artículo único modificó el artículo 625⁴⁴⁸ del CPC, el cual trajo como consecuencia que las medidas cautelares trabadas con posterioridad a su vigencia ya no caducan.

2. Análisis

El artículo objeto de comentario se encuentra conformado por tres párrafos, en el primero se alude al plazo para solicitar la renovación de asientos a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, en el segundo se establece la formalidad del documento en virtud al cual se solicitará la renovación y quien se encuentra legitimado, y finalmente en el tercero nos menciona la formalidad para solicitar la reactualización de las inscripciones que provengan de un mandato judicial (artículo 3 de la Ley N° 26639 y el artículo 625 del CPC).

Cabe hacer una precisión: el artículo 3 de la Ley N° 26639 describe a la renovación y no a la reactualización, este término es más bien utilizado por el artículo 625 del CPC que fuera modificado por la Ley anterior, y por tanto debe entenderse que se refiere a la renovación a pesar que mantenga la palabra 'reactualización'; es decir, estrictamente no existe diferencia. Siendo ello así, comentaremos cada párrafo del artículo:

2.1. Renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639.

En términos generales debemos señalar que la renovación (hipotecas, gravámenes y de las demás restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito), es una figura que prolonga la vigencia de un asiento de inscripción, evitando que se extinga.

En esa línea, Jorge Eugenio Castañeda⁴⁴⁹ y Eleodoro Romero Romaña⁴⁵⁰ en 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".

Es decir, la renovación se constituye como un mecanismo que evita la caducidad y un instrumento jurídico por el cual el beneficiario o acreedor de un gravamen pueda extender la vigencia de un asiento en tanto no vea satisfecho plenamente su interés.

Sin embargo, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Registral no sería el único instrumento, pues mediante Resolución N° 1241-2013-SUNARP-TR-L de fecha 01 de agosto 2013, este órgano colegiado señaló, que la variación en el monto del gravamen importa la vigencia de la obligación garantizada, la cual sumada a la participación del propietario y del acreedor, equivale a una renovación de hipoteca.

Otro mecanismo que evitaría la caducidad de un asiento de inscripción sería la modificación de hipoteca, cuando recae en la prestación, pues cualquier modificación de esta repercute en el plazo de la obligación y por tanto en la caducidad de la hipoteca (Véase resolución N° 1785-2016-SUNARP-TR-L del 06 de setiembre de 2016).

El Tribunal Registral también ha señalado mediante acuerdos aprobados en el IV⁴⁵¹ y VI⁴⁵² pleno del año 2003, que si de la partida o del título presentado se advierte que se viene realizando actos destinados a la ejecución del mandato judicial o de la obligación no procederá la cancelación del asiento.

448 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código derogado
En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral".

449 CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Instituciones de Derecho Civil*. Los Derechos Reales de Garantía. Tomo II, pág. 543-544.

450 ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Segunda edición aumentada, pág. 483-484.

451 IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

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

452 RATIFICACIÓN DE ACUERDO ADOPTADO EN EL IV PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

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

De otro lado, el párrafo materia de comentario establece como requisito para la procedencia de la renovación de asiento de inscripción, el encontrarse vigente. Ello tiene sentido por la naturaleza de la inscripción de la hipoteca, la cual es constitutiva de derecho real (mientras esté vigente la inscripción estará también vigente el gravamen).

Siendo así, para tener en cuenta la vigencia de un asiento de hipoteca, gravámenes y restricciones a las facultades del titular del derecho, se debe tener en cuenta los plazos de caducidad, más aun si la prórroga es uno igual a dicho plazo, para ello analizaremos cada uno de ellos:

Respecto a las hipotecas, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual dispuso: "Las inscripciones de las hipotecas (...), se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas (...)".

Así, para solicitar la renovación de una hipoteca se pueden presentar, entre otros, los siguientes supuestos: a) La hipoteca registrada que no tiene el plazo de vencimiento o que garantiza obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación (en adelante: enténdase a la fecha de presentación del título que da mérito a la inscripción). b) Una hipoteca registrada que garantiza créditos, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde el vencimiento del crédito.

Respecto a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, debemos señalar que los primeros constituyen una única categoría de situaciones de sujeción pasiva en la que se encuentra el titular de un derecho real respecto del titular de otro derecho real que recae sobre el mismo bien y los segundos son impedimentos temporales, para que el titular de un derecho inscrito ejerza una o más de las facultades o atribuciones que tal derecho le confiere, tiene un origen en la ley o en la voluntad de las partes (Véase resolución N° 066-2013-SUNARP-TR-A del 8/3/2013).

Precisamente, se pueden presentar, entre otros, el siguiente supuesto: un gravamen o una restricción a las facultades del titular del derecho inscrito, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación.

2.2. Formalidad del documento y persona legitimada.

Formalidad del documento: declaración jurada

El segundo párrafo del artículo, materia de comentario, regula la formalidad del título que da mérito a la renovación de los asientos de inscripción, señalando que se efectuará en virtud a la solicitud formulada por persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, esto es, el beneficiario. El documento a que se hace referencia, consistirá en una declaración jurada con firma certificada del beneficiario en donde expresamente indique que la obligación garantizada no se ha extinguido. Cabe acotar que nada impide, por una cuestión de seguridad jurídica, que el beneficiario inserte su declaración jurada en los términos señalados en el párrafo anterior en una escritura pública⁴⁵³.

Asimismo, la norma ha señalado que la declaración jurada del interesado debe estar certificada, debe entenderse que esta certificación de su firma, podrá ser efectuada indistintamente por el notario o fedatario de la zona registral correspondiente.

453 La redacción inicial del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 señalaba:

"(...)

La renovación a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará en mérito a la escritura pública otorgada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe obrar inserta su declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido. (...)"

Persona legitimada:

La renovación de las inscripciones se efectuará únicamente a solicitud del beneficiario, a diferencia de una solicitud de caducidad donde no exige un legítimo interés del declarante. En el caso de una hipoteca, será el acreedor hipotecario quien se encuentre facultado para requerir la extensión de un nuevo asiento de inscripción.

2.3. Reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del CPC.

El texto primigenio del artículo 625 del CPC, establecía lo siguiente:

"(...) Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral".

La Ley N° 26639, amplió los alcances del artículo 625, estableciendo en su artículo 2 y 3 lo siguiente: "Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados" 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".

En esa línea, el Tribunal Registral en sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003 aprobó el siguiente precedente⁴⁵⁴: "No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del CPC".

Posterior a ello, la Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, si bien modificó el artículo 625 del CPC, mantuvo su redacción respecto a la reactualización de las medidas.

Efectuado el análisis respecto a los antecedentes de la reactualización, concierne definirlo como aquel instrumento jurídico que permite impedir la caducidad de un asiento de inscripción originado por un mandato judicial. Sin embargo, corresponde reflexionar si a la fecha, donde solamente se admite la caducidad de la medida cautelar (incluye anotaciones de demanda) y de ejecución trabada bajo las normas del CPC-1912, resulta útil esta figura jurídica y más aún regularse en otro artículo del Reglamento de Predios (132).

Sin perjuicio de ello, analizaremos cada una de las medidas procesales contempladas en el párrafo estudiado y cuando resulta posible su reactualización, el cual prorrogará por un plazo igual.

- Respecto a las reactualizaciones de las sentencias y demás resoluciones, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual dispuso: "Las inscripciones de las (...) 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 (...)".

Como puede apreciarse, la norma citada establece la caducidad de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones. Sin embargo, cabe hacer una acotación, la Ley N° 26639 no dispone la caducidad de todas las sentencias, pues de ser así, los derechos declarados por sentencia firme tendrían una duración limitada en el tiempo, lo que generaría inseguridad jurídica.

⁴⁵⁴ Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN), posteriormente reproducido en el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 87-2013-SUNARP/SN).

En virtud a ello, en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente acuerdo:

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

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

Conforme a lo señalado, procede cancelar por caducidad los asientos que contienen inscripciones de sentencias, siempre que éstas no hayan dado mérito a la extensión de asientos definitivos (sea porque no se encontraban firmes o porque su inscripción no implica la modificación de actos o derechos inscritos). De otro lado, también procede la cancelación de asientos que contienen resoluciones judiciales distintas a las sentencias, si al momento de su anotación no se encontraban consentidas o ejecutoriadas.

En la actualidad, el artículo 123⁴⁵⁵ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, ha señalado cuáles son las sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad de la Ley N° 26639. Esta norma debe concordarse con el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva. Entre dichos actos, en el literal b) se comprende a las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva.

- En ese sentido, para reactualizar un asiento donde se encuentre anotada una sentencia u otra resolución, debe verificarse si se encuentra extinto, en el presente caso, sería el de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación.

En relación a las anotaciones de demanda, corresponde remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual señala que se extinguen a los 10 años de la fecha de inscripción, sino fuera renovada.

Al respecto, la anotación de demanda, es una medida cautelar; sin embargo, para efectos del presente trabajo, se ha diferenciado de las medidas cautelares, estrictamente por el plazo de caducidad.

Como se ha señalado anteriormente, una anotación de demanda trabada al amparo del CPC, puede ser reactualizada en cualquier momento, puesto que a la fecha ya no caducan, salvo excepción establecida en la sexta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (el plazo de caducidad se contabiliza a los diez años desde la fecha de ejecución, este plazo debe haber transcurrido antes del 19/3/2005).

A la fecha las únicas anotaciones de demanda que si requieren ser reactualizadas, son aquellas trabadas al amparo del CPC-1912; sin embargo, resulta muy difícil encontrar alguna en la actualidad que se encuentre vigente.

- Respecto a las medidas cautelares⁴⁵⁶ y medidas de ejecución⁴⁵⁷, respecto a las primeras podemos señalar que se dictan con el objeto de asegurar una decisión definitiva (futura sentencia firme), y respecto a las segundas con posterioridad a la fecha en que la sentencia final adquirió firmeza.

455 Art. 123.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad.

“No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada”.

456 Entre las medidas cautelares previstas tenemos a las siguientes: a) medidas cautelares para futura ejecución forzada, que se clasifica en embargo, ya sea en forma de depósito, retención, inscripción, intervención en información y recaudación; al secuestro, ya sea judicial y conservativo y por último, a la anotación de demanda; b) medidas temporales sobre el fondo; c) medidas innovativas y d) medidas de no innovar.

457 Entre las medidas de ejecución tenemos a las siguientes: a) proceso único de ejecución, donde encontramos los procesos de obligación de dar (ya sea de dar suma de dinero o dar bien mueble determinado), obligación de hacer y de obligación de no hacer; b) proceso de ejecuciones de resoluciones judiciales; c) procesos de ejecución de garantías y los d) procesos de ejecución forzada, como al remate, adjudicación y pago.

Siguiendo el análisis efectuado en el párrafo precedente, una medida cautelar y una medida de ejecución trabada al amparo del CPC, puede ser reactualizada en cualquier momento, puesto que a la fecha estas medidas ya no caducan, salvo la excepción establecida en la sexta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en el caso de las medidas cautelares el plazo de caducidad se contabiliza a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada o cinco años desde la fecha de su ejecución, en el caso de las medidas de ejecución a los cinco años desde la fecha de ejecución, estos plazos deben haber transcurrido antes del 19/3/2005).

Asimismo, a la fecha las medidas cautelares y las de ejecución que pueden ser objeto de reactualización, serían aquellas dictadas al amparo del CPC-1912; sin embargo, en la actualidad resultan muy difícil encontrar alguna que se encuentre vigente.

Finalmente, debe señalarse que todo mandato judicial que implique la variación de la medida cautelar en su monto, órgano de auxilio judicial u otro aspecto inherente a ella, siempre y cuando haya sido motivada a instancia de la parte ejecutante, tiene efectos similares a la reactualización.

- Formalidad del documento: parte judicial

En cuanto a la formalidad que debe revestir el título para la reactualización de los asientos de inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del CPC, estará representado por el parte judicial respectivo, el cual estará compuesto por las copias certificadas de los actuados pertinentes (resolución judicial que ordene la reactualización) y el oficio conforme al artículo 148⁴⁵⁸ del CPC.

3. Derechos registrales.

Las tasas registrales por derechos de calificación e inscripción en el Registro de Predios, obedecen a un principio diferenciador entre actos invalorados y actos valorados (Véase resolución N° 053-2010-SUNARP-TR-L del 16/06/2010). En el caso de la renovación y la reactualización, si bien los actos primigenios pueden ser actos valorados (embargo en forma de inscripción o una hipoteca), la renovación y la reactualización de asiento, como se ha señalado a lo largo del presente artículo solo implica la prolongación en el tiempo de su vigencia, por lo que corresponde se parte de los actos invalorados, salvo los casos de variación en el monto tanto del gravamen como de la medida cautelar, en cuyo caso deberán ser considerados como valorados.

En virtud a ello, en el VIII Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 13 y 14 de agosto de 2004, se aprobó el siguiente precedente:

Derechos registrales a pagarse por reactualización de medidas cautelares:

La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo N° 088-2004-JUS”.

458 Artículo 148.- A los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. La comunicación entre Jueces se hace también mediante oficios o por notificación electrónica de acuerdo a lo regulado en la Ley 30229 en lo pertinente, teniendo la misma validez. De realizarse la notificación electrónica, se deja constancia de tal hecho en el expediente, anexándose el reporte que acredite la recepción de la comunicación, fecha que se considerará para el cómputo de los plazos a que hubiere lugar.