

■ Artículo 126.- Caducidad del asiento renovado o reactualizado

"El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación".

Comentado por:

Emperatriz Aguilar Mejía

1. Antecedentes

El derogado Código Civil de 1936 establecía en su artículo 1049 que las inscripciones de las hipotecas, las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias, y las demandas a juicio del juez, que se refieran a actos inscribibles, se extinguían a los treinta años de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas. Sin embargo, dicho supuesto de caducidad desapareció con nuestro Código Civil vigente.

Ante el vacío que tiene el Código Civil respecto al plazo de caducidad de los gravámenes, plazo que no ha sido establecido, a diferencia del Código Civil anterior de 1936 que sí establecía expresamente, se dictó la Ley N° 26639 publicada el 27 de junio de 1996, Ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad prevista en el artículo 625 del Código Procesal Civil⁴⁵⁹.

La mencionada Ley, además de precisar y ampliar los alcances de las normas de caducidad previstas en el artículo 625 del CPC para los embargos y demás medidas cautelares (artículos 1 y 2)⁴⁶⁰, estableció en su artículo 3 un plazo de 10 años para la extinción de hipotecas y otros gravámenes y restricciones a las facultades del titular registral, siempre que no fueran renovadas.

Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, publicado el 10 de diciembre de 1996, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en su artículo 172, se excluye a los gravámenes reales constituidos a favor de entidades del sistema financiero de los alcances de la extinción regulada en la Ley N° 26639.

De igual forma, el 18 de marzo de 2005 se publicó la Ley N° 28473, que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil, en el sentido que ya no se contempla la caducidad de las medidas cautelares concedidas en los procesos iniciados con el Código Procesal Civil, sino concedidas en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, las cuales se extinguen de pleno derecho a los cinco años de su ejecución.

De lo señalado, vemos que las cargas y gravámenes no siempre estarán vigente en la partida registral ya que pueden ser levantadas o canceladas por los supuesto establecidos en las normas de caducidad, acto por el cual permite acogerse el interesado al transcurso del tiempo para lograr su cancelación, salvo que se encuentren renovadas o reactualizadas. Sobre esto último desarrollaremos más adelante.

459 El artículo 625 del CPC antes de su modificatoria por la Ley N° 28473, establecía: "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".

460 Artículo 1.- El plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite.

Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.

Quienes presenten declaraciones falsas serán pasibles de las responsabilidades civiles y penales previstas en la ley.

Artículo 2.- 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.

Si se trata de medidas inscritas, se aplicará lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 1.

2. Análisis

El artículo objeto de comentario contiene solo un párrafo, que regula el plazo para solicitar la caducidad del asiento renovado o reactualizado aludido en el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Predios, siendo así que comentaremos dicho párrafo en dos partes, uno sobre el plazo de caducidad de la renovación de las inscripciones de las cargas o gravámenes a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, y el otro será el plazo de caducidad de la reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Plazo de caducidad cuando se ha renovado los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639:

La jurisprudencia registral ha señalado que gravamen y carga reales constituyen una sola 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, que determina que el sujeto pasivo soporte o sufra las consecuencias del ejercicio de su derecho por parte del sujeto activo⁴⁶¹; es decir, la finalidad de las cargas y gravámenes inscritas en el Registro de Predios es resguardar un derecho o pretensión a favor de un acreedor o beneficiario que se mantendrá vigente hasta que se obtenga la satisfacción requerida.

Sin embargo, las inscripciones de las cargas y gravámenes pueden caducar con el paso del tiempo conforme lo establece el artículo 3 de la Ley N.º 26639, que dice: "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".

De acuerdo con el citado artículo, se establece dos supuestos por los cuales, en virtud del paso del tiempo, se extingue dichas cargas y gravámenes, que son los siguientes:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Cabe precisar que la finalidad de esta ley es limpiar las partidas registrales de aquella garantía reales que se presume se han extinguido (en ese sentido, caben distintas suposiciones, como por ejemplo que se haya cumplido con la obligación garantizada, pero que sin embargo no se haya solicitado la cancelación del asiento respectivo o que no habiéndose cumplido con la obligación no se haya iniciado la acción correspondiente (personal o real) dentro del plazo legal, sancionando de este modo la inacción del acreedor hipotecario, etc.)⁴⁶².

De otro lado, uno de los mecanismos que evita que la inscripción de un gravamen (ejemplo la hipoteca) se extinga es la renovación, tal como se establece en el artículo 3 de la Ley N.º 26639.

Al respecto, cuando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación solo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción por ejemplo de una hipoteca es constitutiva de derecho real, ergo, mientras esté 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.

461 Resolución N.º 137-2007-SUNARP-TR-T del 19/06/2007.

462 Resolución N.º 456-2015-SUNARP-TR-L del 6/3/2015.

Asimismo, el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que “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. (...)”, es decir, sólo procede la renovación de una inscripción del gravamen que se encuentre vigente.

El artículo 126 del mismo reglamento regula la caducidad del asiento renovado o reactualizado señalando que “el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación”.

Por lo tanto, si se han inscrito una renovación, ésta se mantendrá vigente por un plazo de diez años contados desde la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito al asiento de renovación.

De otro lado, cabe precisar que usualmente la figura de renovación de la hipoteca se confunde con la cesión de hipoteca. De acuerdo con el artículo 1206 del Código Civil establece que “la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto”. Agrega el citado artículo que “la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor”.

En reiteradas jurisprudencias registrales, se ha indicado que la cesión de la hipoteca otorgada en aplicación del precitado artículo 1211⁴⁶³ del Código Civil no supone en modo alguno la modificación del gravamen. Por ello esta instancia adoptó en el Pleno LXXXVI celebrado en sesión extraordinaria – modalidad no presencial, el día 23 de marzo de 2012, el siguiente acuerdo:

CESIÓN HIPOTECA

“La inscripción de la cesión de hipoteca no constituye renovación de la misma ni modifica el cómputo del plazo de caducidad”.

Dicho acuerdo se sustenta en que la Ley N° 26639 tiene por finalidad sancionar a los acreedores que no fueron diligentes, precisándose que los únicos supuestos o actividades del acreedor que impiden la cancelación por caducidad son: “(i) la renovación de la hipoteca; o (ii) la ejecución de la hipoteca⁴⁶⁴”.

Criterio ratificado en el CLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 1/9/2016, en el que se adoptó como acuerdo que el artículo 121^o465 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no modificó el referido criterio aprobado en el LXXXVI Pleno y en consecuencia la inscripción de la cesión no impide per se la caducidad del gravamen.

De otro lado, también hay que recordar que no procede la caducidad si un asiento de inscripción de renovación de una hipoteca u otra garantía real, es otorgada a favor *de una entidad financiera*, de conformidad al último párrafo del artículo 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros⁴⁶⁶. Salvo que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N° 26702 ya había transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, entonces procede la cancelación por caducidad del asiento de inscripción de la renovación⁴⁶⁷.

463 Artículo 1211.-

La cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario.

En el caso de un bien dado en prenda, debe ser entregado al cesionario si estuviere en poder del cedente, mas no si estuviere en poder de un tercero.

464 Resolución N° 651-2017-SUNARP-TR-L del 22/3/2017.

465 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. (...).

466 Así en su artículo 172, último párrafo, se estableció lo siguiente: “La liberación y extinción de toda garantía real constituida a 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 a favor de una empresa”.

467 En este sentido, el Tribunal Registral ha ratificado como precedente de observancia obligatoria dicho criterio, ratificado en su Segundo Pleno, llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002, y publicado en el diario oficial El Peruano el 22/1/2003, con el siguiente texto:

CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero”.

3. Plazo de caducidad de la reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Respecto a la caducidad de la anotación de embargo el artículo 625 del Código Procesal Civil establecía, antes de la modificación introducida por la Ley 28473, vigente desde el 19/3/2005, lo siguiente: “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 anteriormente, 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 registrar”.

Como puede apreciarse, la mencionada norma establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares: a) dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar, y b) cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

La norma antes citada fue precisada y ampliada por la Ley 26639, estableciéndose en el primer párrafo del artículo 1 que: “El plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite”.

Sin embargo, con la Ley N.º 28473, vigente desde el 19/3/2005, modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil, en los siguientes términos:

Art. 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 registrar.

Como puede apreciarse, el texto en vigor del artículo 625 del Código Procesal Civil, ya no contempla la caducidad de las medidas cautelares concedidas en los procesos iniciados con el Código Procesal Civil.

Sin embargo, de conformidad con el criterio adoptado por el Tribunal Registral de interpretar la Ley N.º 26639 de modo concordante con el artículo 625 del CPC, en el como se aprecia del referido texto, se amplía la aplicación del artículo 625 del CPC a medidas cautelares adoptadas en procedimientos administrativos.

En el Duodécimo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 4 y 5 de agosto de 2005 y publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de setiembre del mismo año, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

“Procede cancelar por caducidad con la formalidad establecida en la Ley N.º 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N.º 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil”.

De acuerdo con dicho precedente, las medidas cautelares trabadas con anterioridad a la entrada de vigencia de la Ley N.º 28473, se presenta los siguientes supuestos:

- a) Si una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/03/2005 no han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original, no procede la cancelación de asiento por caducidad.
- b) Si una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/03/2005 han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original, procede la cancelación de asiento por caducidad.

Dicho criterio ha sido recogido en el primer párrafo de la Sexta Disposición Transitoria⁴⁶⁸ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013.

No obstante, conforme lo señalado el artículo 625 del Código Procesal Civil — tanto el texto en vigor como el anterior —, la caducidad de las medidas cautelares se impide mediante su reactualización.

El artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que el asiento de reactualización de las medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil, solo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

Asimismo, el artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

La reactualización de una medida cautelar importa actualizar el monto inicialmente afectado con la finalidad de mantener el valor de la pretensión garantizada, teniendo como efecto además el evitar la caducidad del embargo, pues se trata de la medida cautelar primigenia cuya caducidad ha sido impedida.

Cabe precisar que si bien las medidas cautelares trabadas bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles caducan en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, conforme se establecen las normas citadas anteriormente, pero con la inscripción de la reactualización se establece un nuevo cómputo de la caducidad, en la cual la medida cautelar caducará a los cinco años contados desde la fecha del asiento de presentación del título de reactualización.

De igual modo, procederá cancelar por caducidad las medidas cautelares o embargos que hubieran sido reactualizados al amparo del Código Procesal Civil, siempre que el plazo de caducidad haya transcurrido con anterioridad a la fecha de entrada de la Ley N° 28473 que modificó el texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil⁴⁶⁹.

De otro lado, debemos tener en cuenta que respecto de las medidas cautelares trabadas por instancia administrativa como ejemplo de la ejecución coactiva, el Tribunal Registral ha aprobado como acuerdo en el pleno LI realizado el día 7 de octubre de 2009, señalando lo siguiente: “Caducidad de medidas cautelares. Las medidas cautelares administrativas que no respaldan obligaciones tributarias caducan a los cinco años de su inscripción en el registro, salvo que fueran renovadas⁴⁷⁰”.

4. Requisitos para inscripción

Tratándose de caducidad de inscripción de la renovación o reactualización de las cargas o gravámenes desarrollados antes, deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴⁷¹. Entonces, para registro se deberá presentar los siguientes: a) Formulario de presentación de título, suscrito por el presentante, recabado en la oficina registral. b) Declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario de SUNARP, deberá precisar la fecha de inscripción de la medida cautelar y el tiempo transcurrido.

468 Sexta.- Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N. 28473.

“El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N. 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad”.

469 Resolución N° 197-2017-SUNARP-TR-L del 27/1/2017.

470 Resolución N° 248-2016-SUNARP-TR-L del 4/2/2016.

471 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.

Asimismo, se debe pagar los derechos registrales, uno por calificación que asciende al 0.81% de la UIT vigente, y el otro por la inscripción siguiendo las siguientes reglas: si el gravamen materia de cancelación por caducidad se encuentra valorizada hasta S/. 35.000.00, el derecho de inscripción será el valor del acto por 0.75/1000; si el acto se encuentra valorizada en más de S/. 35.000.00, el derecho de inscripción corresponde el valor del acto por 1.5/1000.