

■ Artículo 134. Inscripción de anticresis

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

- a. El monto de la deuda garantizada;
- b. La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte; y,
- c. La fecha de vencimiento de la deuda garantizada.

Comentado por:

Eduar Rubio Barboza

1. Introducción

Desde nuestro Código Civil de 1852 hasta la fecha, todos nuestros Códigos Civiles han contemplado expresamente diversos artículos dirigidos a regular el derecho de anticresis. Así el Código Civil de 1852 en su artículo 2009 establecía que cuando se da en prenda una cosa inmueble, concediendo al acreedor el derecho de recibir los frutos, el contrato se llama anticresis. Por su parte el Código Civil de 1936 en su artículo 1004 establecía que por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de un préstamo en dinero concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir los frutos, mientras que el actual Código Civil de 1984 en su artículo 1091 señala que por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

Como se puede apreciar en la tradición legislativa de nuestro país, la anticresis es derecho que recae únicamente recae sobre inmuebles, lo cual también es común en las legislaciones de Colombia, Ecuador, Chile, Uruguay; sin embargo, en otras legislaciones grava también bienes muebles registrales, tal como el caso de la Argentina⁵¹⁶ el cual en su novísimo Código Civil aprobado en 2014 y vigente desde fines del 2015, establece que la anticresis grava cosas registrales individualizadas, con lo cual en dicho país la anticresis no solo recae en bienes inmuebles, sino también en bienes muebles registrales.

Otro aspecto a tener en cuenta en nuestro país es que la anticresis en el Código Civil de 1852 únicamente confería el beneficio de recibir los frutos; sin embargo, es en los Códigos Civiles de 1936 y 1984 que la anticresis tiene un doble beneficio para el acreedor, los cuales son el derecho a explotar el bien y el derecho a percibir sus frutos.

Y un último aspecto a tener en cuenta es que, en el Código Civil de 1984, la explotación del inmueble y la percepción de sus frutos garantizan el cumplimiento de una deuda, la cual a diferencia de lo establecido en el Código de 1936 en la que la deuda necesariamente era dinero, en la actual regulación no se ha establecido necesariamente que la deuda sea dineraria, lo cual deja abierta la posibilidad a que la deuda tenga otra naturaleza.

2. Concepto y Tipos de Anticresis en el Código Civil de 1984

El derecho de Anticresis, es un derecho real accesorio y de garantía que recae sobre un bien inmueble ajeno. El Código Civil de 1984 nos ofrece una definición legal del derecho de Anticresis, entendiéndola como el derecho que adquiere el acreedor a explotar y percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos primero al pago de sus intereses y gastos, y después al capital de su crédito.

Esta definición recogida del análisis de los artículos 1091 a 1093 del Código Civil, la anticresis regulada expresamente por dicho cuerpo normativo, es la denominada Anticresis extintiva o amortizatoria. Sin embargo, doctrinariamente y jurisprudencialmente también se ha admitido que

516 Código Civil Argentino de 2014. Vigente desde fines del 2015: ARTÍCULO 2212. Concepto. La anticresis es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrales individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

nuestro Código Civil también recoge, aunque sea de forma escondida la Anticresis Compensatoria, y que, si bien se pudiese hacer un estudio profundo del tema respecto de mi posición particular respecto a la anomalía de su regulación subrepticia, estimamos que esta no corresponde en este acápite por la naturaleza del comentario que nos ocupa, por lo que sólo realizare meras referencias a fin de poder entender la calificación de esta figura por parte del Registrador de Predios.

En la Anticresis extintiva o amortizatoria, el acreedor anticrético tiene el derecho de explotar y percibir los frutos del bien inmueble, teniendo que imputar el valor de los frutos percibidos (renta, en primer lugar, a los intereses y gastos que genere la deuda y el saldo se irá aplicando progresivamente a la cantidad debida, extinguiéndola en la medida correspondiente.

En cambio, en la Anticresis Compensatoria, verdadera anticresis desde mi punto de vista, el acreedor anticrético compensará los frutos percibidos del bien inmueble con el uso del capital del acreedor, quedando liberado el deudor de pagar los intereses, pero obligado a devolver el capital en el monto que se haya establecido.

Como se puede apreciar la anticresis amortizatoria tiene como causa la garantía y pago de la deuda, mientras que la compensatoria tiene como causa la de compensar el uso de un capital ajeno con la explotación y percepción de los frutos del inmueble o con el uso del bien inmueble.

Desde luego, el tener claro estos dos tipos de anticresis, para el Registrador de Predios denotara que la calificación de una u otra exija el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil a fin de extender el asiento registral correspondiente conforme los requisitos establecidos en el artículo bajo comentario.

3. El Derecho de Anticresis y su Acceso al Registro

En algunas legislaciones como en el caso español, el Derecho de Anticresis por su naturaleza real, aun cuando ni en su Código Civil ni en su Ley Hipotecaria, se ha previsto su inscripción; esta ha sido admitida su acceso al Registro de la Propiedad al amparo del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que declara inscribibles los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

En nuestro país, por su naturaleza real atribuida en el Libro V del Código Civil peruano, la anticresis es un derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, algo que está expresamente recogido en el título IV de las Cargas y Gravámenes, artículo 134 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.

3.1. Del Título Constitutivo e Inscribible y la Extensión del Asiento de Anticresis.

El Derecho de anticresis requiere que se establezca mediante contrato, lo cual descarta toda posibilidad de que sea un acto *post mortem* establecido en un testamento, debiendo ser otorgado en todos los casos.

Dicho contrato conforme al artículo 1092 del Código Civil requiere que sea otorgado por escritura pública bajo sanción de nulidad, consecuentemente el título constitutivo a ser ingresado al Registro de Predios será una Escritura Pública de constitución de Derecho de Anticresis.

Ahora bien, dicho artículo también prevé que se indique ciertos requisitos adicionales tales como la renta del inmueble y el interés que se pacte; si bien no dice nada sobre señalar el monto de la deuda garantizada, esta es implícita por la naturaleza de este derecho real; sin embargo, al amparo del artículo bajo comentario la omisión en la escritura pública del monto de la deuda garantizada dará origen a una observación.

Ahora bien, el que se haya indicado cuales son los requisitos que debe contener el asiento de anticresis ello no habilita que en todos los casos la omisión de ciertos requisitos necesarios para la extensión del asiento y que son un desarrollo del artículo 1092 del Código Civil, se tenga que observar el título, y ello en la medida que primero se tiene que distinguir si se trata de una inscripción de una anticresis amortizatoria o compensatoria según sea el caso, conforme detallare a continuación.

Se ha establecido que el asiento registral debe expresar los siguientes requisitos:

- a. El monto de la deuda garantizada. Vale decir el monto de la deuda respaldada por el derecho de anticresis el cuál será determinada o determinable. Dicho requisito deberá advertirse indubitablemente del contenido de la Escritura Pública presentada y consignar dicho dato en el asiento de inscripción.
- b. La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte. Este requisito es obligatorio en el caso que se trate de la constitución de un derecho de anticresis extintivo o amortizatoria cuya inobservancia en este caso acarreará la observación del título; sin embargo, de tratarse de una anticresis compensatoria en las que se haya convenido expresamente cláusula compensatoria en que los intereses y/o el capital se compensen con uso y disfrute (renta que genere el inmueble).

En este último supuesto no será necesario exigir que se consignen la renta del inmueble ni la tasa de interés pactada, y se realizara el asiento con los requisitos que establece el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios al no haberse regulado el contenido el asiento de anticresis compensatoria, puesto que el artículo 134 en comentario solo aplica para las inscripciones de anticresis amortizatoria.

- c. La fecha de vencimiento de la deuda garantizada, es un dato importante que debe cumplirse en consignar al momento de extenderse el asiento de inscripción, el cual determinará a posterior, por ejemplo si dicho derecho puede extinguirse o cancelarse su inscripción por la caducidad regulada en la Ley 26639.

3.2. De la Jurisprudencia Registral Peruana.

El Tribunal Registral ha establecido algunos criterios importantes respecto de esta figura.

- a. No es posible ceder el derecho de anticresis sin autorización del deudor: La anticresis es un derecho real constituido *intuitu personae*, pues el constituyente-deudor- ha transferido la posesión y administración del inmueble; teniendo en cuenta las cualidades personales del acreedor, por tanto, no puede ser cedida, salvo se cuente con el consentimiento del deudor. (Resolución N° 562-2015-SUNARP-TR-A).
- b. No cabe anticresis de acciones y derechos: A efectos de inscribir la constitución de anticresis otorgada únicamente por uno de los copropietarios sobre parte de un predio previamente debe independizarse y adjudicarse por división y partición a su favor el área afectada con el derecho real de garantía (Resolución N° 786-2011-SUNARP-TR-L).
- c. Inexigibilidad de indicación de renta y tasa de interés en anticresis compensatoria: No será exigible que en el contrato donde conste la anticresis se indique la renta del inmueble y la tasa de interés pactada, cuando se haya convenido que los intereses que genere el mutuo anticrético quedarán compensados con el uso y disfrute (renta del predio) (Res N° 851-2007-SUNARP-TR-L, 071-2010-SUNARP-TR-A).
- d. Calificación de la Obligación en la Anticresis: No resulta calificable en sede registral la existencia y validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar con la anticresis, siendo suficiente para su inscripción la intervención del titular registral del predio y enunciar al acreedor, al deudor y la prestación, la misma que deberá ser determinada o determinable (Resolución N° 712-2009-SUNARP-TR-L).

Referencias Bibliográficas

- DÍEZ-PICAZO, LUIS Y GULLÓN, ANTONIO. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Derecho de cosas. Editorial Tecnos. Madrid.1981. 2ª Edición.
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, JOSÉ ANTONIO. *Curso de Derechos Reales*. Tomo II. Editorial Cívitas. Madrid. 1986.
- *Código Civil 1984*, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.