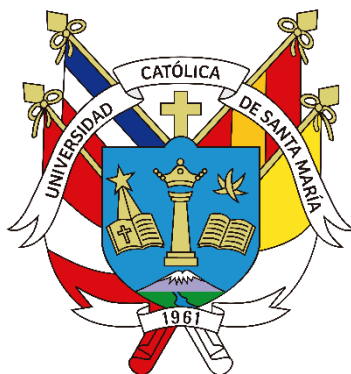


Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Escuela Profesional de Derecho



**LA PREDICTIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA
CADUCIDAD DE HIPOTECAS**

Tesis presentada por la Bachiller:

Gamarra Rivera, Romina Maelyn

para optar el Título Profesional de
abogada

Asesor:

**Mgter. Escarza Benítez, Julio
Ernesto**

Arequipa - Perú

2024

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 28 de Noviembre del 2023

Dictamen: 009558-C-EPDD-2023

Visto el borrador del expediente 009558, presentado por:

2014240402 - GAMARRA RIVERA ROMINA MAELYN

Titulado:

**LA PREDICTIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA
CADUCIDAD DE HIPOTECAS**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**42092221 - CHAVEZ URQUIZO EMMANUEL NEPTALI AUGUSTO
DICTAMINADOR**



**46910101 - NALVARTE LOZADA JUAN CARLOS
DICTAMINADOR**



LA PREDICTIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA CADUCIDAD DE HIPOTECAS

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	blog.pucp.edu.pe	2%
Fuente de Internet		

2	psicolog.org	1%
Fuente de Internet		

3	vdocuments.site	1%
Fuente de Internet		

4	repositorio.autonoma.edu.pe	1%
Fuente de Internet		

5	kupdf.net	1%
Fuente de Internet		

6	scr.sunarp.gob.pe	1%
Fuente de Internet		

7	hdl.handle.net	1%
Fuente de Internet		

8	www.aele.com	1%
Fuente de Internet		

Dedicatoria

A Dios, por la oportunidad que me entrega día a día de ser mejor.

A mi madre, por su infinito amor.

A mis abuelitas, por una promesa que verán cumplir desde el cielo.



Agradecimientos:

A mi madre, Maritza, por motivarme cada día, por sus enseñanzas llenas de amor y valores; y por su esfuerzo y sacrificio de darme todo lo necesario para lograr mis objetivos y metas.

A Simón González, el padre que el vóley me regaló, a quien le agradezco por haberme enseñado la perseverancia y la fortaleza ante la adversidad, por haber luchado contra la muerte para verme lograr mis sueños.

A Jorge Almenara, el mejor jefe que me dio el Tribunal Registral, a quien le expreso mi total admiración y cariño; ya que sin su apoyo y ayuda incondicional no habría sido posible la investigación.

A Martín del Carpio, el amigo que Dios me regaló, por asegurarse de que siempre creyera en mí y en que nunca deje de soñar y actuar con el corazón.

A mis amigos, Alejandra, Vivien y Rafael, por su invaluable soporte e impulso a no rendirme.

A mi asesor, Julio Escarza, por su predisposición de ayuda constante durante la investigación.

RESUMEN

La presente investigación pretende esclarecer cómo la incongruencia en la interpretación referente a las Leyes N° 26639, 29770 y el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, afecta el Principio de predictibilidad, principio reconocido por la Ley General del Procedimiento Administrativo así como por la jurisprudencia constitucional; pues, principalmente se pretende establecer la necesidad de concordar los supuestos de caducidad señalados en las presentes normas, referentes a las solicitudes de hipotecas constituidas en favor de FONAVI que le fueron transferidas al BANMAT; para ello se utilizó un método de tipo documental, con un nivel jurídico dogmático, lo que ha coadyuvado al análisis de las normas señaladas y las interpretaciones realizadas por las instancias que conforman el Registro; en ella han servido como unidades de estudio, las normas señaladas, material doctrinario, los Precedentes de Observancia Obligatoria y los Acuerdos Plenarios, ahora llamados Criterios Vinculantes, asimismo, se ha evaluado un universo de 26 resoluciones de caducidad de hipoteca revocatorias, todo ello a efecto de evidenciar cómo criterios que son completamente equivocados y opuestos a los ya establecidos, pueden repetirse hasta la actualidad, advirtiendo la resistencia que opone la primera instancia a unificar criterios, lo que da como resultado un perjuicio grave en el derecho de propiedad del administrado, ocasionando que este pierda confianza en la Administración, además de publicitar una realidad inexistente materialmente; de esta forma ocasionando que se produzca mayor carga en el Tribunal Registral, poca eficiencia y claro, el incumplimiento de los deberes que señala el Reglamento General de los Registros Públicos para la calificación en primera instancia; determinando entonces, la imperiosa necesidad de modificaciones en el Reglamento General de los Registros Públicos, a efecto de uniformizar los criterios en el

Registro en su integridad, mejorando la eficiencia de la Administración y buscando otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad de los administrados.

Palabras clave: Hipoteca, Caducidad, Principio de predictibilidad.



ABSTRACT

The purpose of this investigation is to clarify how the inconsistency in the interpretation of Laws number: 26639, 29770 and Article 120 of the Land Registry Registration Regulations affects the Principle of predictability, a principle recognized by the General Law of Administrative Procedure as well as by constitutional jurisprudence; The main purpose is to establish the need to agree on the assumptions of expiration indicated in the present norms, referring to the requests of mortgages constituted in favor of FONAVI that were transferred to BANMAT; for this purpose, a documentary type method was used, with a dogmatic legal level, which has helped the analysis of the indicated norms and the interpretations made by the instances that conform the Registry; In this study, the Precedents of Mandatory Observance and the Plenary Agreements, now called Binding Criteria, have served as units of study, likewise, a universe of 26 revocatory mortgage forfeiture resolutions has been evaluated, all of this in order to show how criteria that are completely wrong and opposed to those already established, This results in a serious damage to the property rights of the person in charge, causing him/her to lose confidence in the Administration, in addition to publicizing a non-existent reality; in addition, causing a greater burden on the Registry Court, little efficiency and, of course, the non-compliance of the duties indicated in the General Regulation of Public Registries for the first instance qualification; determining then, the imperative need for modifications in the General Regulation of Public Registries, in order to standardize the criteria in the Registry in its entirety, improving the efficiency of the Administration and seeking to grant legal certainty to the property rights of those who are administered.

Keywords: Mortgage, Forfeiture, Principle of predictability.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN	XIV
HIPÓTESIS	xvi
OBJETIVOS	xvi
CAPITULO I.....	18
1.NOCIÓN GENERAL SOBRE HIPOTECA	19
1.1.Creación de la Hipoteca.....	19
1.2.La Hipoteca en la legislación peruana.....	21
1.2.1.Definición de Hipoteca	21
1.2.2.Características de la hipoteca	22
1.2.3.Tipos de Hipotecas	26
1.2.4.Formalidades para la Constitución de la Hipoteca	27
1.3.La Extinción de la Hipoteca	28
1.3.1.Causales de Extinción de la Hipoteca Conforme al Código Civil.....	28
1.3.2.Supuestos de Caducidad de Hipotecas Conforme A La Ley 26639.....	30
1.3.3.La Caducidad de Hipotecas Conforme al Artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.....	31
1.3.4.Tratamiento de la caducidad de hipotecas conforme a la Ley 29770.....	33
CAPITULO II	35

2.CALIFICACIÓN REGISTRAL EN GENERAL	36
2.1. Alcances de la calificación registral.....	37
2.1.1.Calificación en primera instancia.....	39
2.1.2.Calificación en segunda instancia.....	41
2.2.Principios registrales intervinientes en la calificación registral.	44
2.3.Calificación de levantamiento de hipotecas por caducidad.....	52
2.3.1.Principios registrales que se deben tener en cuenta en la calificación de títulos de cancelación de hipotecas por caducidad.	52
CAPITULO III.....	62
3.MARCO NORMATIVO Y ANÁLISIS DEL CASO	63
3.1.Postura del Tribunal Registral.	72
3.1.1.Plenos Registrales.....	72
3.1.2.Resoluciones del Tribunal Registral de los años 2021-2023 sobre caducidad de hipotecas constituidas en favor de FONAVI transferidas al BANMAT.....	88
3.2.Contraposición en la interpretación de los supuestos de caducidad de hipotecas constituidas en favor del BANMAT de acuerdo con la ley 26639 y, lo estipulado en la Ley 29770.	96
3.3.La predictibilidad en la calificación registral de las caducidades de hipotecas constituidas en favor de FONAVI transferidas al BANMAT.....	101
CONCLUSIONES.....	107
SUGERENCIAS.....	109
PROYECTO DE MODIFICACIÓN NORMATIVA	111
REFERENCIAS.....	113

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Número de repetición que existe en lo sustentos de las observaciones o tachas en las resoluciones revocatorias, que pretenden impedir el levantamiento de la hipoteca por caducidad, por evitar aplicar o malinterpretar lo señalado en los Precedentes de Observancia Obligatoria y los ahora Criterios Vinculantes, años 2021-2023.....	89
--	-----------

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Evolución cronológica de las normas referentes a la caducidad de hipotecas constituidas en favor de FONAVI.	63
Cuadro 2 Comparación entre Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios ahora llamados Criterios vinculantes; y citación de los Plenos Registrales (con numeración en romanos) que desarrollaron el tema de caducidad de hipotecas conforme a la Ley N° 26639 - Precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil, el art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la Ley 29770 - Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT).	73

INDICE DE CUADROS

Figura 1 Porcentaje de repetición que existe en lo sustentos de las observaciones o tachas, que pretenden impedir el levantamiento de la hipoteca por caducidad, por evitar aplicar o malinterpretar lo señalado en los Precedentes de Observancia Obligatoria y los ahora Acuerdos Plenarios.	91
--	-----------

LISTA DE ABREVIATURAS EMPLEADAS

BANMAT: Banco de Materiales

EMADI PERÚ: Empresa de Administración de Inmuebles del Perú

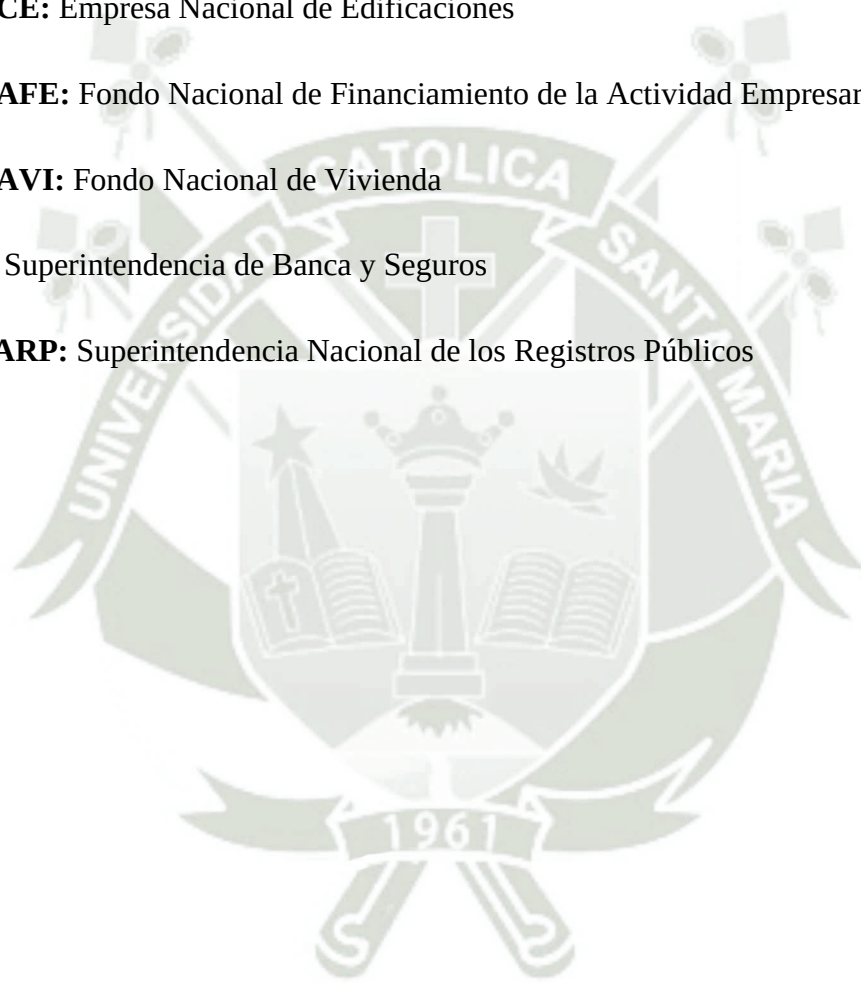
ENACE: Empresa Nacional de Edificaciones

FONAFE: Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado

FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda

SBS: Superintendencia de Banca y Seguros

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



INTRODUCCIÓN

La presente investigación se realiza para que, frente a las solicitudes de levantamientos de hipotecas respecto de créditos otorgados en favor de FONAVI, el cual transmitió su cartera al BANMAT, que se presentan ante el Registro, el usuario tenga la certeza del pronunciamiento que emitirán las instancias registrales; y, que en el Registro se realice una calificación idónea en relación de la correcta interpretación y aplicación de las Leyes N° 29770 y 26639, para de esta manera buscar unificar los criterios de la primera y segunda instancia registral en lo que concierne a la caducidad de dichas hipotecas; así, de esta forma se busque educar y generar confianza en los administrados respecto del procedimiento y resultados de sus solicitudes, evitando con ello la producción de carga administrativa innecesaria; y, contribuyendo a la célere inscripción de dicho acto en salvaguarda del derecho de propiedad que ostentan los solicitantes, para que puedan ejercitarlo libremente a través de la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro respecto de todos los derechos que se encuentran inscritos; reflejando además la realidad material que es un deber del Registro, y, en consecuencia, cumpliendo con el Principio de Pro-Inscripción.

Es en esa línea que conforme se avance en los capítulos del presente trabajo de investigación, se irá demostrando la imperiosa necesidad de unificar los criterios de las instancias que componen el Registro; pues, si bien mientras el primer capítulo abordará temas generales y específicos sobre la hipoteca, para poder obtener el entendimiento pleno de esta; el segundo capítulo señalará lo indispensable en la calificación registral, que son los deberes y las obligaciones de la primera como de la segunda instancia al

momento de calificar los actos rogados por los administrados, para que, finalmente, el tercer capítulo concluya con demostrar la existencia del problema jurídico respecto de la incongruencia en la interpretación de las Leyes N° 26639 y 29770, siendo que a pesar de la realización de los Plenos Registrales para su esclarecimiento y correcta interpretación, permanece el deseo de la primera instancia de hacer caso omiso a estos e interpretar de forma opuesta o errónea, lo cual se demuestra en dicho capítulo por el análisis de un universo de 26 resoluciones emitidas entre los años 2021-2023, en las cuales se dispone revocar las decisiones de los registradores y disponer la inscripción del levantamiento de las hipotecas por haberse probado su caducidad y la incongruencia en la interpretación de las normas mencionadas, lo cual afecta gravemente el Principio de predictibilidad, necesitando indispensablemente una solución, que en el presente es la propuesta de una modificación normativa.

HIPÓTESIS

Dado que, uno de los roles principales de SUNARP es la calificación de títulos que contienen actos jurídicos que pretenden su inscripción, en favor del principio de Pro Inscripción que rige a dicha institución, como ocurre en el caso de la calificación registral respecto de la caducidad de hipotecas constituidas a favor de las entidades que administran recursos del FONAVI, a cargo del Banco de Materiales – BANMAT; y, debido a la contraposición que existe respecto de la interpretación del contenido de las Leyes especiales N° 29770 y 26639, que rigen dicho acto; es probable que, la predictibilidad de la calificación registral respecto de caducidad de hipotecas administradas por el BANMAT, no se vea reflejada y por el contrario, esté generando incertidumbre en los usuarios, en tal razón, pueda ser fortalecida y unificada a través de la correcta aplicación de los supuestos de caducidad de hipotecas contenidos en dichas normativas, para que, de esta manera se logre a corto o mediano plazo, la reducción de apelaciones por falta de entendimiento y por ende mala interpretación de dichas normas.

OBJETIVOS

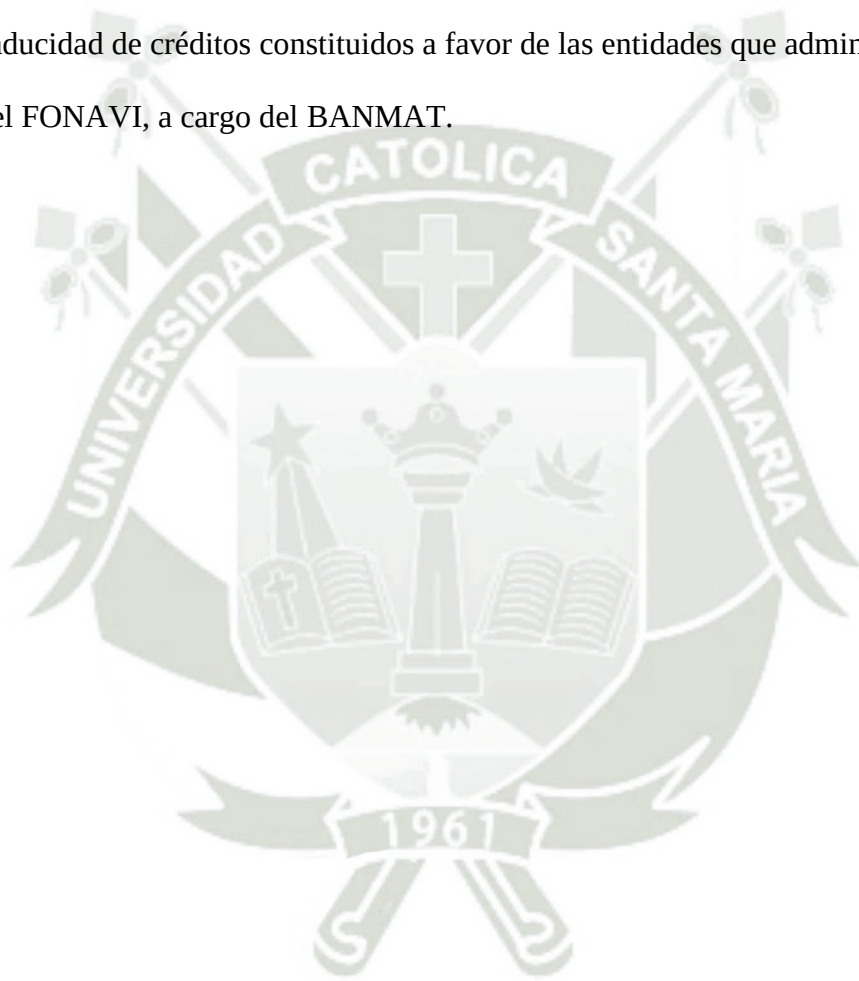
Objetivo General

Determinar la necesidad de concordar la interpretación de los supuestos de caducidad de hipotecas contenidos en las Leyes N° 29770 y 26639, y cómo ello repercute en la predictibilidad de la calificación registral respecto de las rogatorias de levantamiento de hipotecas constituidas a favor de las entidades que administran recursos del FONAVI, a cargo del Banco de Materiales – BANMAT.

Objetivos específicos

1. Establecer la incongruencia en la interpretación de los supuestos de caducidad de hipotecas contenidos en las Leyes N° 29770 y 26639.

2. Analizar cómo esta incongruencia afecta la predictibilidad en la calificación registral, entendiéndolo como un principio registral de aplicación indispensable para el procedimiento administrativo registral.
3. Comprobar la necesidad de unificación de la predictibilidad en la calificación registral de la primera instancia respecto de las rogatorias de levantamiento de hipotecas por caducidad de créditos constituidos a favor de las entidades que administran recursos del FONAVI, a cargo del BANMAT.





CAPITULO I

1. NOCIÓN GENERAL SOBRE HIPOTECA

Es importante recalcar el valor que tienen los créditos en el tráfico jurídico de bienes, pues son parte importante del funcionamiento de la economía; mencionando, además, que siempre existirá la forma de garantizar el cumplimiento de estos, ya sea a través de una garantía personal, que persigue a quien se obligó; o real, que persigue al bien objeto de la afectación.

Dentro de las garantías reales se encuentra la hipoteca, figura que es de necesario tratamiento en la presente investigación por ser parte de la esencia del problema que se expone, ya que es la garantía más usada por excelencia, debido al alto valor económico que tienen los bienes inmuebles y la seguridad que emana de estos para el tipo de contratos crediticios.

1.1. Creación de la Hipoteca

Hipoteca proviene del vocablo griego “hiphoteke”, el cual significa “poner debajo”, dicha figura se utilizaba para resguardar el cumplimiento de alguna obligación asumida, mediante la cual se afectaban los bienes del deudor en favor del acreedor, otorgándole preferencia en el pago, pero sin necesidad de desplazamiento alguno del bien. Se acostumbraba a colocar lápidas para hacer de conocimiento de todos, el hecho de que ese bien se encontraba afecto a un gravamen.

Es preciso mencionar que las primeras garantías que aparecieron fueron las garantías personales, ya que en la edad antigua la esencia de los derechos patrimoniales era la persona y no las cosas, pues se confiaba y creía en la palabra y el compromiso de cumplir la deuda; tal es el caso que, de incurrir en incumplimiento, la sanción era la esclavitud.

Tiempo después, en Roma, debido a los saqueos e invasiones, se buscaron garantizar las obligaciones con los bienes de las personas, a las cuales llamaron garantías reales,

creando primigeniamente la enajenación con fiducia, figura que contenía una doble transferencia de propiedad, en la primera el deudor entregaba el bien y la propiedad de este al acreedor; y la segunda, el acreedor devuelve el bien vía nueva compraventa. Dicho compromiso fue así nombrado en honor de la diosa Fides, diosa de la confianza, pues en dicha época se creía que lo más valioso e importante eran el honor y la palabra.

Ahora bien, en la búsqueda del mejoramiento de dicha figura, se incorpora su uso en el derecho romano; sin embargo, la creación del pignus incluía el desplazamiento del bien dejando se conserve la propiedad, lo cual generó conflictos debido a que al quitar la posesión de un bien que era necesario utilizar para generar ganancias y pagar la deuda, se impedía el pago de la misma, siendo ello así, dejándose influenciar por el derecho griego, se perfecciona dicha figura y se introduce al pignus convectum, en el cual si bien se afectaba el bien, nunca se privaba de la posesión del mismo al deudor, para que a través del uso y disfrute, se cumpla con pagar la deuda correspondiente y al acreedor se le otorgó las facultades de preferencia y persecución como protección en caso de incumplimiento de la deuda. Dicha figura, en la actualidad se conoce como hipoteca.

Es necesario mencionar que la publicidad fue disminuyendo en Roma, pues ya no se usaban lápidas, lo que ocasionaba el desconocimiento de la existencia de una afectación sobre un bien, razón por la cual se crearon dos tipos de pactos, el vedendi y el comisorio. En el primero se le otorga la facultad al acreedor de vender el bien en el caso de incumplimiento, y el segundo señalaba que, en el caso de incumplimiento, el acreedor se convertía en el titular del bien; empero, este último fue prohibido por el emperador Constantino.

Posteriormente, con la revolución francesa la figura de la hipoteca sufrió cambios que permanecen hoy en día, pues se señaló en el Código de Napoleón, que dicha garantía sólo

podría recaer sobre bienes inmuebles, diferenciando así a la prenda, que recaía sobre bienes muebles.

1.2. La Hipoteca en la legislación peruana

La hipoteca es una figura que sufre cambios en nuestra legislación al igual que nuestra nación, pues cuando éramos parte del imperio Español, la hipoteca recaía en bienes muebles e inmuebles, razón por la que incluso los esclavos podían ser sujetos a esta garantía; sin embargo, cuando ocurre que Francia invade España, ocasiona la ruptura del poder que tenía España en sus colonias y ello genera la independencia de estas, que a pesar de usar por varios años después de la independencia las Leyes españolas con influencia romana, en 1852, se crea el primer Código Civil peruano, el cual más bien se deja influenciar por el Código Napoleónico y señala tal cual éste, la distinción entre hipoteca y prenda.

Ahora bien, dicha figura se fue desarrollando hasta la creación del Código Civil de 1984, siempre manteniendo las características de preferencia, persecución y venta del bien, así como los distintos tipos de hipotecas que se pueden constituir dependiendo de su naturaleza.

1.2.1. Definición de Hipoteca

De acuerdo con la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) se promulgó el Código Civil, el cual define a la hipoteca de la siguiente manera:

La hipoteca es la garantía a través de la cual se afecta un bien inmueble, pero sin privar de la posesión, para garantizar el cumplimiento de una obligación propia o de un tercero; otorgándole como protección al acreedor los derechos de preferirse, perseguir y vender el bien frente a los demás. (Artículo 1097)

Es también importante señalar que la una de las obligaciones que persigue la hipoteca es de una de dar, es decir, la obtención de dinero, razón por la cual en caso de incumplimiento el acreedor podrá vender el bien y cobrar su deuda.

La Corte Suprema (2013) en su Casación N° 1271-2013-Lima:

Indica que a pesar de que el bien que se encuentra afecto a la hipoteca sea enajenado a un tercero, el acreedor mantendrá su derecho de venta, pues lo que se afecta con esta garantía es el derecho que recae sobre ese bien. (Considerando 28)

1.2.2. Características de la hipoteca

De acuerdo con la doctrina, se ha podido recabar las principales características que contienen las hipotecas, las que nos corresponde desarrollar para poder entender a fondo cómo es que funcionan y finalmente tratar de resolver el problema que aborda la presente investigación.

1.2.2.1. Convencional.

Podemos señalar que, una hipoteca siempre provendrá de un acuerdo de voluntades, las cuales se manifiestan para constituir una garantía que recaerá sobre un inmueble por el cumplimiento de una obligación, que se denominará crédito, este se desprende siempre de un contrato, esa es la razón por la que aquel siempre será la fuente de la hipoteca; a razón de ello, se constituye una relación contractual entre el acreedor, que es quien otorga el crédito; y el deudor, quien es el propietario del inmueble, haciendo la salvedad, que el crédito pactado y garantizado por el bien inmueble, puede ser otorgado a persona distinta al propietario, en cuyo caso, este último sólo actuaría como garante de la deuda;

asimismo, dentro de dicho contrato se estipularán las obligaciones a cumplir y la forma y fechas de las mismas.

1.2.2.2. Accesorio.

La hipoteca es una garantía real que tiene una naturaleza de dependencia, no existe por sí sola, debe primero haberse pactado una obligación, la cual, se quiere garantizar, en este caso, se trata de un derecho personal de crédito, el cual debe estar determinado en el contrato. Por ende, podemos señalar que la hipoteca es consecuencia de la obligación personal constituida y contratada, ya que por Principio no puede existir lo accesorio sin lo principal. Adicionalmente, es importante indicar, por tanto, que, debido a todo lo ya señalado, al extinguirse el crédito, lo haría también la hipoteca.

Tal y como lo señala Cuadros Villena (1996):

La hipoteca es una garantía que no posee autonomía, por lo que no podría transferirse de forma independiente al crédito, pero sí podría ocurrir al revés; asimismo, señala que es posible en ciertos casos, de acuerdo con los pactos o cláusulas bajo las que se contraten, que el crédito pueda estar sometido a plazo o a condición, lo que significaría que la eficacia de la hipoteca está supeditada al cumplimiento de cualquiera de los dos, dependiendo del caso en concreto. Por otra parte, la ocurrencia de cualquier nulidad, resolución, prescripción, rescisión o similar al crédito recaería sobre la hipoteca, del mismo modo que la extinción, la cual se llevará a cabo al momento de la cancelación total de la obligación. (p. 289-293)

1.2.2.3.Especialidad.

Esta característica está recogida por nuestro ordenamiento civil, incluso es recogida como un Principio, ya que para la constitución de una hipoteca es importante la individualización del bien o bienes sobre los que recaerá dicha garantía, la principal razón es para la identificación del bien en pro de la inscripción de la hipoteca en el Registro correspondiente, a fin de otorgar seguridad jurídica al acreedor sobre el cumplimiento de la obligación adoptada; sin embargo, es indispensable señalar que una hipoteca puede recaer sobre derechos adquiridos de un inmueble como en el caso de la copropiedad, en la cual aún no existe una independización de las cuotas ideales y su correspondiente subdivisión, por ende, la hipoteca en estos casos recaería sobre las cuotas ideales mas no sobre un derecho materializado como usualmente ocurre, empero, la hipoteca se inscribiría en el asiento correspondiente al inmueble, señalando los derechos de cuál copropietario son los que están siendo afectados.

1.2.2.4.Indivisibilidad.

Refiere a la facultad de persecutoriedad que se le otorga al acreedor frente al pago íntegro de la deuda, ejecutando la hipoteca sobre todos y cada uno de los inmuebles afectados con dicha garantía, pese a que en algún momento ocurriera la división de alguno de estos; esta característica le asegura al acreedor que todas las partes en las que se pueda dividir el o los inmuebles afectados seguirán respondiendo por la obligación crediticia adoptada. Empero, es necesario señalar que dado el caso en el que se haya cumplido parcialmente la obligación, pueda ser posible que las partes, tanto acreedor como deudor pacten levantar la hipoteca primigenia y constituir una nueva en proporción al monto restante.

Asimismo, indica Pérez Vives (1990):

A pesar de que el inmueble gravado sea dividido entre todos los herederos del deudor, dicho bien en su integridad responde por la deuda, siendo ello así, el acreedor tiene el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación a los nuevos propietarios, ya que la inscripción perseguirá cada parte independizada, incluso, si así lo desea y al verse en la necesidad, puede demandar conjuntamente a todos los herederos para el cumplimiento de la obligación y por lo tanto, el pago íntegro de la deuda. Es decir, cada fracción del inmueble hipotecado está garantizando la totalidad de la deuda, por ello es por lo que no es relevante la división del inmueble, eso no anula el derecho que ya se encuentra inscrito y la obligación asumida que debe ser cumplida. (p. 87-88)

1.2.2.5.Literalidad.

Esta característica refiere básicamente a que las obligaciones que asume el deudor son las estipuladas en el contrato, en el título constitutivo de la obligación, nunca responderá por obligaciones que excedan dicho documento o estén fuera de este.

1.2.2.6.Formalidad.

Es la manera en que debe constituirse una hipoteca para que esta sea válida y exigible, que es señalada por el ordenamiento jurídico, el nuestro indica que todas las hipotecas deben ser elevadas a escritura pública para su consiguiente inscripción en el Registro, ya que una vez hecha la inscripción ocurre el nacimiento del derecho que genera esta garantía; por su puesto el efecto será entre las partes, pero debe ser de conocimiento público la constitución de esta garantía sobre el inmueble correspondiente, a fin de evitar

transferencias fraudulentas, pues como ya se ha señalado, la garantía es real, por ende, persigue al bien, no a la persona.

1.2.2.7.Publicidad.

Esta característica refiere a una consecuencia de la inscripción de la hipoteca, que tal y como se ha señalado, es la forma prescrita por la norma para su constitución, básicamente es para el otorgamiento de protección tanto al acreedor para oponer su derecho frente a terceros, como para los terceros que quieran adquirir un inmueble, sepan en las condiciones que se encuentra y si sobre este recae alguna afectación o gravamen. Además, constituye un orden de prelación al momento de la exigencia del cumplimiento del pago, pues un inmueble puede ser objeto de más de un gravamen.

1.2.3. Tipos de Hipotecas

Es preciso señalar que en la presente investigación desarrollaremos las hipotecas que son reconocidas por nuestra legislación, las cuales recaen únicamente sobre bienes inmuebles, como las que mencionaremos a continuación:

1.2.3.1.Hipoteca Convencional.

Es aquella en la cual intervienen únicamente las voluntades de las partes, en la que, respecto de obligaciones de dar, mediante un contrato, se garantiza un crédito o un monto de dinero, gravando un inmueble, el cual servirá para asegurar el cumplimiento de la obligación pactada; siempre se deberá seguir la formalidad impuesta por la norma para su constitución y posterior inscripción.

1.2.3.2.Hipoteca Legal.

Es la que encontramos estipulada por la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil, así como las reconocidas en Leyes especiales:

Nos refiere a la hipoteca que recae sobre un inmueble enajenado, el cual no se haya terminado de pagar, o, de haberse pagado, esto lo haya hecho un tercero, es decir, persona distinta al propietario del inmueble; por otro lado, está aquella en la cual el contratista haya sido la persona que proporcionó el trabajo o los materiales necesarios para la construcción o refacción en favor del monto de la obligación asumida por el comitente; y, por último, la que recae en un inmueble afectado con una obligación de otorgar amortizaciones dinerarias al resto de copropietarios por tratarse de un bien adquirido en un acto de partición. Al ser impuestas por la ley, estas deben ser inscritas de oficio. (arts. 1118 y 1119)

1.2.4. Formalidades para la Constitución de la Hipoteca

Como se ha mencionado anteriormente, la formalidad que la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil señala y requiere para la constitución de una hipoteca:

Debe cumplir con elevarse a escritura pública, para que, subsecuentemente, se proceda con la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP, correspondiente al lugar al que pertenece el inmueble dado en garantía. (art. 1098)

Asimismo, tenemos los requisitos específicos señalados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013) en su Reglamento de Inscripciones del

Registro de Predios en el que se establece el contenido necesario e indispensable para que una hipoteca pueda ser inscrita en el Registro:

Tener expresamente señalado el monto del gravamen o la condición o forma para determinarlo, así también debe indicarse si se trata de una obligación determinada o determinable, es decir, su carácter de ya constituida o de futura o eventual; y, por último, la fecha de vencimiento de la obligación, aunque es posible la inscripción con la emisión de ese dato. (art. 116)

1.3.La Extinción de la Hipoteca

Es menester de esta investigación mencionar que la hipoteca puede extinguirse, entendiendo ello como la supresión de dicho gravamen, ello significa el levantamiento de la hipoteca inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente, y ya que, el tema principal del presente refiere a la caducidad de hipotecas constituidas en favor del BANMAT, institución que administra los recursos de FONAVI; es importante señalar las causales de su extinción de acuerdo a la Ley ordinaria y conforme a las Leyes especiales para consiguientemente poder generar un mejor entendimiento del tema de investigación.

1.3.1. Causales de Extinción de la Hipoteca Conforme al Código Civil.

1.3.1.1.Extinción De La Obligación que Garantiza.

Esta causal es la que usualmente genera la extinción de la hipoteca, ya que como hemos venido mencionando, este es un gravamen accesorio que depende de una obligación dineraria principal, por lo que, la cancelación de dicha deuda extinguiría de pleno derecho la hipoteca, pues su objeto dejaría de existir, al no tener que ser garantía de nada. Asimismo, no debemos olvidar los casos de hipotecas sujetas a condición o plazo,

las llamadas futuras o eventuales, en las que, por supuesto, debe llevarse a cabo el acto o vencerse el plazo para que recién sea objeto de garantía, buscando siempre que el objeto del contrato y el crédito no salgan afectados.

1.3.1.2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.

En esta causal es necesario señalar a qué refiere cada término. En primer lugar, está la anulación, que es declarada cuando existe incapacidad relativa del agente; cuando exista un vicio que resulte del error, dolo, violencia o intimidación; por simulación del acto y cuando la Ley lo declare anulable.

En segundo lugar, tenemos la rescisión, que es una figura que genera un perjuicio en el momento de la ejecución de lo convenido, ya que, existirá el aprovechamiento de una de las partes sobre la otra; por ello, es una causal que existía previamente a la celebración del acto jurídico.

En tercer y último lugar está la resolución, la que se lleva a cabo cuando ya sea por la imposibilidad de realizar la prestación, por incumplimiento o por acuerdo entre las partes, se disuelve el contrato; esta causal ataca la eficacia del contrato y se da con posterioridad a la celebración del acto.

Por lo que, es necesario mencionar que cualquiera de estas causales recaerá sobre el acto jurídico principal, en el presente, un contrato de crédito, lo que consecuentemente afectará al accesorio, en este caso la constitución del gravamen o garantía hipotecaria.

1.3.1.3. Renuncia escrita del acreedor.

Tal y como su nombre señala, en esta causal el acreedor de forma expresa renuncia a la garantía hipotecaria, no se admite renuncia tácita.

1.3.1.4. Destrucción total del inmueble.

Dicha causal genera la imposibilidad de ejecutar la hipoteca sobre un inmueble que ha desaparecido en su totalidad, ya que queda sin efecto por la falta de existencia de este; sin embargo, podría darse el caso de una destrucción parcial, por lo que la garantía permanecería sobre la parte existente del inmueble, que como ya hemos señalado anteriormente, ello responde al Principio de indivisibilidad.

1.3.1.5. Consolidación.

Es la causal en la que las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una sola persona, en el presente caso sería el acreedor del crédito y el titular propietario del bien inmueble dado en garantía, lo que conllevaría a la extinción de la hipoteca.

1.3.2. Supuestos de Caducidad de Hipotecas Conforme a la Ley N° 26639.

El Congreso de la República (1996) crea la Ley N° 26639 - Precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil, la cual introduce una nueva forma de extinción de la hipoteca:

Señala un plazo de 10 años para que opere la caducidad sobre la inscripción de hipotecas, gravámenes, restricciones de las facultades del titular del derecho inscrito, demandas, sentencias y todas las resoluciones que a criterio del Juez sean necesarias de inscripción; siempre y cuando no fueran renovadas.

Y cuando se trate de gravámenes que garantizan créditos, dicho plazo operará a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado. (art.3)

De ello podemos concluir que para el tema específico de hipotecas o de gravámenes que garantizan créditos, su fecha de caducidad empezará a operar desde el momento del

vencimiento del crédito. Debido a la introducción de una nueva forma de extinción de gravámenes que garantizan créditos, como es la hipoteca, fue necesario el pronunciamiento del Tribunal Registral (2003) a través de su Precedente de Observancia Obligatoria señala:

Debe aplicarse el plazo señalado en la Ley en mención, indicando que la excepción a la operatividad de la caducidad es que dentro de dicho plazo no se haya iniciado la ejecución del gravamen. Asimismo, indica que para solicitar la caducidad bajo los supuestos del artículo 3 de la presente norma, es indispensable la presentación de la declaración jurada por persona legitimada. (Pleno Registral IV, 6 y 7 de junio)

1.3.3. La Caducidad de Hipotecas Conforme al Artículo 120 del Reglamento Interno del Registro de Predios.

Tal y como se puede advertir del acápite precedente, la Ley N° 26639 introduce un nuevo supuesto para la extinción de la hipoteca, la caducidad, que tal y como nos indica Gonzáles Barrón (2013):

El objetivo de dicha norma es suprimir de las partidas registrales de los inmuebles correspondientes un gravamen, como una sanción a la falta de interés y diligencia del acreedor, claro, en los casos en los cuales no se haya cumplido con la obligación, al haber tenido 10 años para poder haber iniciado cualquier acción legal necesaria y no realizarlo. (p. 3)

El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, refiere a los supuestos de caducidad reconocidos y señalados por la Ley en mención, indicando cuál es el plazo y el tratamiento de acuerdo con el tipo de obligación para poder

determinar la caducidad de la hipoteca en los casos que así corresponda, siendo ello así, para lograr un mejor entendimiento, señalaremos los 4 casos reconocidos por el presente reglamento en favor de la Ley N° 26639:

- a) Supuesto en el que se garantizan obligaciones que no tienen determinado el plazo para su vencimiento, en cuyo caso, el cómputo del plazo se realizará desde la fecha del asiento de presentación.
- b) Supuesto en el cual sí existe determinada la fecha de vencimiento, ya sea en el asiento o en el título archivado, por lo que el plazo se empezará a computar desde la fecha en que venza el crédito.
- c) Supuesto en el que el plazo de vencimiento se encuentra en un documento ajeno al Registro, en cuyo caso, se deberá presentar instrumento público que señale la fecha de vencimiento de la obligación, fecha desde la que empezará a computarse el plazo de 10 años para determinar si corresponde la caducidad del gravamen o no.
- d) Supuesto que refiere a garantizar obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, en el que también deberá remitirse el nacimiento o vencimiento de la obligación a instrumento público, el cual deberá presentarse para determinar la fecha desde la cual se empezó a computar el plazo de caducidad y así poder otorgar esta o no.

De esta manera, es posible solicitar la caducidad de la hipoteca y poder obtener el levantamiento de esta en la partida del inmueble, ya que así se evitaría la publicidad de actos que ya no existen y se protegerían derechos de los administrados como es el directamente relacionado con el presente tema de investigación, el derecho de propiedad.

1.3.4. Tratamiento de la caducidad de hipotecas conforme a la Ley N° 29770.

La Comisión Permanente del Congreso de la República (2011) crea la Ley N° 29770 - Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales S.A.C., la cual se crea con la finalidad de optimizar la gestión de los recursos administrados por el BANMAT, ya sea a través de gravámenes constituidos en su favor, o los que le fueron transmitidos de FONAVI, siendo ello así se estableció el tratamiento que se les daría:

Indica, que si para la entrada en vigor de la presente norma, siendo ello el 27.07.2011, las garantías se encuentran dentro de los 10 años desde su inscripción, no caducarán a menos que sea el propio BANMAT quien lo solicite de manera expresa. (art. 4, inc. 1)

En ese sentido el Tribunal Registral (2019) señala las reglas para la mejor aplicación de la presente norma a través del Precedente de Observancia Obligatoria indicando que las garantías inscritas desde el 26.07.2001 hacia atrás se determinará si se procederá a la calificación conforme a los supuestos de la Ley N° 26639, según corresponda, para determinar si encaja en alguno de los señalados por esta. (Pleno Registral CCXX, 12 y 13 de diciembre)

De lo señalado, podemos advertir que la Ley N° 29770, es una derogación a lo señalado por la Ley N° 26639, con lo cual se debe evaluar de forma puntual las fechas de los gravámenes, ya sea de inscripción o vencimiento, para determinar su caducidad; siendo que, de realizar el Registro interpretaciones normativas incorrectas, conducirían a errores a los administrados, más aún si son contrapuestas, pues tal y como se ha indicado, el Tribunal estableció claramente la forma de aplicación de dichas normas, siendo de obligatorio cumplimiento para ambas instancias que conforman el Registro, ello por la

naturaleza del precedente aprobado, pero sobre todo por el beneficio de los administrados al tratarse del resguardo de un derecho fundamental como es el de propiedad, pues es finalidad del Registro publicitar la realidad, para que los terceros puedan actuar en base a derechos ciertos y legítimos; y otorgar protección y seguridad a los derechos inscritos, para que los administrados puedan ejercitar sus derechos plenamente y en uso de su libertad.





CAPITULO II

2. CALIFICACIÓN REGISTRAL EN GENERAL

La calificación registral es el sustento del sistema registral, es el medio a través del cual se medirá la eficacia del Registro, la misma que se funda en Principios como pilares para realizarla; a través de esta, los funcionarios públicos encargados de este rol evalúan los actos jurídicos que pretenden ser inscritos en el Registro y el cumplimiento de los requisitos correspondientes a cada uno en particular. Dicha inscripción busca otorgarle seguridad jurídica al derecho que emana del título que se inscribe, le otorga protección; es decir, que a través de la inscripción registral se le otorga legitimación al derecho contenido en el título; puesto que, la inscripción tendrá como consecuencia la publicidad del mismo, ello para que los terceros tengan conocimiento y puedan tomar una decisión respecto a los actos o contratos que vayan a celebrar en un futuro en base a lo publicitado por el Registro respecto del derecho resguardado.

Es por ello, que las hipotecas se encuentran inscritas, precisamente por el hecho de ser públicas para todos; entendiendo que las hipotecas son gravámenes generados por deudas, que están adscritas a inmuebles, debido a su naturaleza de afectación al bien, éstas deben ser posibles de conocer por cualquier persona, más aún por quien esté interesado en contratar con cualquiera de los propietarios de dichos inmuebles, ya que, de darse el caso de una transferencia de propiedad, el comprador asumiría el pago de dicha carga, por lo que debe tener pleno conocimiento de ello para poder prestar su consentimiento de manera válida.

En este mismo sentido, Vivar Morales (1994) concluyó que lo que significa la inscripción en el Registro:

Es el traslado que se hace de los títulos presentados a los libros contenidos en el Registro, según correspondan, con la finalidad de concederle permanencia y, por ende, seguridad y protección jurídica al derecho del presentante. (p. 117)

Del mismo modo, Gonzales Loli (2002) define a la calificación registral:

El acto de calificar significa la realización de un control riguroso en la legalidad de los documentos que se presentan, dicho control es el que le otorgará la eficacia al Registro y, por ende, la protección a los derechos contenidos en este. (p. 49)

Asimismo, conforme lo señala la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos:

La calificación registral es el acto mediante el cual se va a realizar una valoración de los títulos presentados al Registro para determinar la procedencia o no de su inscripción; asimismo, reconoce el rol independiente que las dos instancias registrales tiene respecto de este acto, señalando que ambas procurarán la inscripción de estos. (Artículo 31)

2.1. Alcances de la calificación registral.

La calificación registral tiene parámetros que deben ser revisados y cumplidos por las instancias que verifican los actos jurídicos que pretenden la inscripción; siendo ello así, en el caso de levantamiento de hipotecas, el acto de calificación es sumamente importante, debido a la evaluación que se tiene que hacer de los documentos que componen el título, sobre todo, los que el Registro posee, para poder confrontarlos con los presentados y señalar la validez o no de la inscripción que se pretende; puesto que, en este caso en particular, el contrato suscrito por las partes, de donde se desprenderán los

datos necesarios para poder resolver en qué norma encajaría cada caso en específico, se encuentra en el título archivado, el cual servirá para verificar si se cumplió el plazo para solicitar el levantamiento de la hipoteca o no.

Ahora bien, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos, señala que la primera como la segunda instancia debe realizar la calificación de la siguiente manera:

Primero, se debe realizar una comparación para ver si el título que pretende inscripción, se adecúa y guarda relación con los asientos contenidos en la partida en la que se busca realizar ésta, evaluando los antecedentes y la información contenida en ellos, para detectar la existencia de obstáculos o títulos pendientes que puedan impedir la inscripción; asimismo, cotejar que el titular del derecho coincida con la persona que ha realizado el acto jurídico, que este tenga capacidad de realizar el acto, y en casos de representación, verificar las facultades inscritas del representante en el Registro y si dentro de estas se encuentra la realización del acto que procura inscripción.

Segundo, debe comprobarse la validez y la procedencia del acto que pretende inscripción, la competencia del funcionario que emite o certifique el título y la autenticidad y validez de los documentos presentados, ya que estos deben cumplir las formalidades y requisitos establecidos en las normas de cada caso en específico.

Tercero, no se debe exigir al usuario información que esté al alcance del Registro; y es obligación del Registrador disponer la rectificación de oficio de un error, sea material o de concepto, cuando este pueda imposibilitar la inscripción.

Cuarto, cuando se trata de inadecuación entre el título presentado y lo contenido en las partidas registrales de otros Registros, salvo que se trate de la capacidad del otorgante o de la representación invocada, el Registrador no podrá denegar la inscripción.

Quinto, en referencia a títulos que respecten a sucesiones intestadas o ampliaciones de testamentos, así como en actos de representación, se debe verificar la existencia de mandatos o poderes otorgados por el causante a fin de inscribir la extinción de oficio; sin embargo, dicha extinción también puede ser a solicitud de parte.

Sexto, tratándose de resoluciones judiciales, el Registrador solicitará las aclaraciones al Juez correspondiente de ser necesarias, procurando efectuar la inscripción del acto ordenado; asimismo, en casos de embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, se efectuará la anotación siempre que exista compatibilidad entre el título presentado y los ya inscritos.

Séptimo y último, no es parte de la calificación registral, que cuando se trate de instrumentos públicos, verificar el cumplimiento de las funciones del Notario en cuanto a la identificación de los intervinientes. (Artículo 32)

2.1.1. Calificación en primera instancia.

Sabemos que es rol del registrador verificar la validez de los actos así como el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley respecto de los títulos que solicitan inscripción; asimismo, debe sujetarse a los criterios establecidos por el Tribunal Registral respecto de cada caso en específico, debido a que todos los casos llevados a Plenos Registrales son de relevancia jurídica por existir criterios interpretativos muchas veces opuestos, por lo que han necesitado una discusión para establecer un parámetro indispensable para la evaluación de cada acto jurídico contenido en los títulos que buscan la inscripción. Tomando en cuenta ello, si bien la norma no señala expresamente la obligatoriedad de la sujeción a lo señalado por el Tribunal respecto de la primera instancia; se debe considerar que la finalidad del Registro es una, tanto para la primera

como para la segunda instancia, la cual es la INSCRIPCIÓN, porque ésta genera principalmente seguridad en el derecho que se inscribe, pues, mientras más actos estén registrados, la contratación será más factible y se evitarán más fraudes; siendo ello así, la primera instancia debe considerar todo lo necesario en pro del administrado, como en el caso de las hipotecas constituidas en favor de FONAVI, que es un tema ya esclarecido por el Tribunal Registral en los plenos, mediante los cuales se ha establecido la correcta aplicación de las normas N°26639 y 29770, dependiendo del caso en concreto; sin embargo, es de verificación que a la actualidad, la primera instancia, sigue apartándose del criterio establecido por la segunda instancia, pues siguen existiendo resoluciones que ordenan revocar la decisión adoptada por el Registro, tal y como lo manifiesta el Tribunal Registral (2023) en su RESOLUCIÓN N° 070-2023-SUNARP-TR y su RESOLUCIÓN N° 959-2023-SUNARP-TR, ordenando que se revoque la decisión de la primera instancia y se inscriba el levantamiento de la hipoteca previo pago de los derechos correspondientes. (Acápites VII)

De ello se puede observar que se está generando perjuicio al administrado, puesto que como ya se ha señalado, una hipoteca es una carga, carga que muchas veces ocasiona un impedimento de disposición de un derecho, en este caso, uno muy importante como es el derecho de propiedad, por lo que el retrasar la inscripción del levantamiento de una hipoteca que debería haber procedido en la primera instancia por haber caducado, afectaría gravemente un derecho fundamental reconocido constitucionalmente.

Es por ello por lo que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos, nos señala como reglas para la calificación en primera instancia lo siguiente:

No se pueden formular nuevas observaciones a documentos que hayan sido calificados previamente por otro Registrador, ni cuando él mismo lo haya conocido con anterioridad; sin embargo, podría dejarlas sin efecto.

Asimismo, cuando el Registrador conozca en una nueva presentación el mismo título o uno igual, si este fue observado o tachado por caducidad del asiento de presentación, no podrá formular nuevas observaciones, pero sí dejarlas sin efecto.

Ahora bien, cuando el título hubiese sido inscrito, liquidado o tachado por falta de pago durante la vigencia del asiento de presentación, no podrá emitir nuevas observaciones y deberá proceder con la inscripción o la liquidación según corresponda. Todo ello se aplicará siempre que el presentante no haya retirado los documentos presentados al Registro y siempre que el título sea nuevamente presentado dentro de los 6 meses de notificada la tacha.

Por último, cuando el Registrador califique el mismo título o uno igual, del cual el Tribunal Registral haya dispuesto su inscripción, deberá sujetarse a ese criterio para emitir su pronunciamiento. (Artículo 33, Inciso a)

2.1.2. Calificación en segunda instancia.

Como bien sabemos, la segunda instancia está compuesta por las distintas Salas del Tribunal Registral, las que deben realizar una estricta evaluación de los títulos que suben en apelación; pues es labor del Tribunal asegurar y proteger el derecho del administrado y resolver en pro de este, siempre y cuando cumpla con lo exigido por la norma.

Ahora bien, en el tema concerniente a las caducidades de hipotecas, han existido múltiples pronunciamientos respecto de la aplicación de las normas correspondientes a dichos gravámenes, razón por la cual las posiciones asumidas por las distintas Salas del

Tribunal Registral fueron llevadas a Plenos Registrales, en los cuales, se adoptaron los criterios vigentes a la actualidad para el mejor resolver de dichos actos; tal y como estableció el Tribunal Registral (2018), en el Acuerdo Plenario en el cual se aprobó la sumilla:

No instauran obligaciones futuras o eventuales las hipotecas constituidas en favor de las entidades que administraron los recursos del FONAVI, por lo que las hipotecas que proceden de acuerdo con la Ley 29770, tendrán su plazo de caducidad a partir del vencimiento del plazo del crédito. (Pleno Registral CLXXXV)

Asimismo, tenemos que el Tribunal Registral (2019) en su Precedente de Observancia Obligatoria se aprobó las reglas de aplicación del inciso 1° de la Ley N° 29770:

Todas las garantías reales constituidas bajo los supuestos de esta norma, incluidas las realizadas en favor del BANMAT, que fueron inscritas a partir del 27.07.2001 en adelante, no caducan; sin embargo, si se inscribieron antes, se debe verificar si proceden de acuerdo con los plazos establecidos en la Ley 26639. (Pleno CCXX)

Conforme a todo lo señalado, podemos observar la necesidad y la obligación del cumplimiento de lo establecido en los Plenos Registrales, pues facilitan la aplicación de la norma en el caso concreto, lo cual genera una mayor eficacia del sistema y permite la protección de los derechos de los administrados, como en el caso de las hipotecas es el derecho de propiedad.

Si bien el Reglamento General de los Registros Públicos hace distinción entre un acuerdo plenario y un precedente de observancia obligatoria, ambos cumplen la misma función, la cual es esclarecer la interpretación de la norma respecto de los actos jurídicos que pretenden la inscripción, siendo ello así, ambos son de obligatorio cumplimiento

tanto para la primera instancia como para la segunda instancia, pues ambas deben actuar de forma conjunta para la protección y seguridad de los derechos que emanan de los títulos que son presentados al Registro.

Sin embargo, es necesario señalar que cualquier Sala del Tribunal Registral, está facultada para apartarse de un criterio establecido siempre que tenga un argumento válido, en el que por supuesto se incluya indefectiblemente la protección del derecho del administrado; para lo cual deberá convocar a una Pleno extraordinario en el que se debatirá si el argumento presentado para apartarse de lo señalado en un acuerdo plenario o en un precedente de observancia obligatoria es factible o no.

Siendo ello así, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos, señala como reglas de calificación para la segunda instancia:

El Tribunal no puede formular observaciones diferentes a las ya formuladas; asimismo, cuando este conozca en apelación un título similar a otro resuelto con anterioridad, debe sujetarse a dicho criterio, salvo que, considere que debe resolverse de una forma distinta, siendo ello así, convocará a un pleno extraordinario para exponer ambos criterios y someterlos a votación para saber cuál predominará, para luego incorporarlo como vinculante para el Tribunal Registral a pesar que por deficiencia de mayoría requerida no se convierta en un Precedente de Observancia Obligatoria.

Por último, todo ello no aplica cuando se tratan de causales de tacha, cuando se haya incumplido un requisito expreso y cuando surjan obstáculos de la partida posteriores a la calificación. (Artículo 33, Inciso b y c)

Por otro lado, en palabra de Mendoza del Maestro (2006), la calificación es el sometimiento a un examen de juicio respecto del instrumento que se presenta al Registro, para poder determinar si el acto contenido en aquél es inscribible o no. (p. 56)

2.2. Principios registrales intervinientes en la calificación registral.

Considerando que la calificación registral es el acto esencial del Registro en general, este acto está regido por Principios que son de indispensable cumplimiento para efectuar un control a todos los documentos integrantes de cada título que busca la inscripción, y seleccionar qué situaciones jurídicas son inscribibles; siendo ello así, es importante realizar un análisis a estos, a fin de entender por qué tienen tan íntima relación con la calificación de los títulos. Tal como concluye Delgado Scheelje (1999) la calificación es la determinación de la inscripción de los títulos a través de la aplicación de Principios que son los cimientos de cada sistema. (p. 254)

En primer lugar, se encuentra el Principio mediante el cual se da inicio al procedimiento administrativo registral, el Principio de rogación, entendiendo que este conlleva al acceso del administrado al Registro, mediante la solicitud de inscripción de una o más de una situación jurídica practicada por aquel, información que se derivará de los documentos adjuntados al título; el cual puede ser presentado también por un tercero en representación del titular del derecho contenido en el acto; por ende, se deduce que ello se realiza a petición de parte y no de oficio, salvo excepciones; asimismo, se evaluará únicamente lo pedido por el administrado derivado del contenido del título.

En el caso de las solicitudes de levantamientos de hipotecas por caducidad, lo que iniciaría el procedimiento es la solicitud del administrado invocando la caducidad de la hipoteca inscrita en el inmueble de su propiedad; es importante hacer mención de este

Principio, pues sin él no se podría abordar el tema, ya que es el punto de partida para la calificación registral de dicho acto.

Tal y como se advierte la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos:

Respecto de que la extensión de los asientos registrales, los cuales se realizan en favor de los intervinientes del acto o actos jurídicos practicados y a solicitud de estos; señalando además que puede existir la actuación indistinta sea de los titulares del derecho contenido en el acto, o del presentante del título que puede ser un tercero; salvo disposición en contrario. (Artículo III)

De la misma forma el Tribunal Registral (2023) en su RESOLUCIÓN N° 3051-2023-SUNARP-TR:

Se pronuncia indicando que la rogatoria efectuada por el administrado incluye todos los actos jurídicos contenidos en el título y la documentación presentada, a menos que se señale expresamente alguna exclusión, pues se presume a pesar de no solicitarse, la ampliación de la rogatoria respecto de todos los actos contenidos en el título. (Sumilla)

En segundo lugar, tenemos al Principio de legalidad, el cual de acuerdo con la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil, se define como la calificación que efectúan los Registradores respecto de la validez del acto, de sus documentos, todo conforme con sus antecedentes; y la capacidad de quienes suscriben el acto. (Artículo 2011)

Asimismo, tenemos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos manifiesta que:

Existen formalidades propias de cada acto que pretende inscribirse en el Registro, por ende, se verifica el cumplimiento de éstas y se verifica que los intervinientes sean agentes capaces para validar su manifestación de voluntad y, por lo tanto, la validez del acto; asimismo, debe existir relación directa con los antecedentes y partidas vinculadas, de corresponderle al título presentado, para poder derivar la existencia o no de obstáculos derivado de aquellos. (Artículo V)

Entendemos entonces que el Principio de legalidad requiere el cumplimiento de formalidades tanto para los documentos contenidos en el título como para los intervinientes del acto jurídico, las cuales le van otorgar la legitimidad al acto que se pretende inscribir, ya que serán considerados como válidos y ciertos, generando en el Registro concordancia entre lo contenido en este y la realidad material; puesto que, al tener el carácter de público, la información contenida en el Registro debe generar seguridad en todo aquel que acuda a este.

En tercer lugar, tenemos el Principio de tracto sucesivo, podemos decir que dicho Principio manifiesta un historial continuo de actos en los cuales debe existir una conexión, asimismo, deben participar quien o quienes tengan titularidad reconocida, de acuerdo a la cadena de continuidad que debe existir en la transmisión de la propiedad del derecho contenida en el Registro, ello para que exista legitimidad y validez en el acto; debido a que dicho Principio busca facilitar la certificación jurídica de un bien, exigiendo que para la inscripción debe existir un antecedente registrado, excepto cuando se trate de

primeras de dominio. Siendo ello así, las inscripciones que están en el Registro deberían tener una conexión lógica y cronológica normalmente; debido a que de no ocurrir ello, se generaría una suerte de inseguridad jurídica y atentaría contra el tráfico de bienes, y, por lo tanto, afectaría nuestra economía, ya que hablamos de derechos reales de contenido patrimonial.

Así tenemos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos indica que a menos que se trate de la primera inscripción, todas las siguientes, deben tener anotado el derecho del cual emana el acto que busca su inscripción. (Artículo VI)

Por otro lado, tenemos que el Tribunal Registral (2021) en su RESOLUCIÓN N° 1181-2021-SUNARP-TR instituye que el Principio de tracto sucesivo:

Genera un vínculo directo entre la continuidad de los actos inscritos y la seguridad jurídica que produce su inscripción en el Registro, a través de la cual un derecho respalda al otro; por ello, es obligatorio confirmar que quien disponga del derecho contenido en el acto que busca su inscripción, sea el titular de dicho derecho, de lo contrario, se debe rechazar la inscripción. (Numeral VI, acápite 2)

En cuarto lugar, tenemos el Principio de prioridad excluyente o de impenetrabilidad, mediante el cual se determina la incompatibilidad que podría existir al momento de comparar los títulos inscritos con el que pretende inscripción; ya que, como es lógico, estos deben resguardar un orden y relacionarse entre sí. Teniendo en cuenta, además, que no puede ni debería existir inscripciones incompatibles en el Registro, debido a que este no puede publicitar realidades inexistentes y peor aún, actos materiales que puedan afectar los derechos de los particulares; porque como ya se ha mencionado, uno de los fines del Registro es otorgar protección y seguridad jurídica respecto de los derechos que

emanan de los títulos que se inscriben. Tal y como lo señala la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos, es imposible la inscripción de un título incongruente con otro inscrito, a pesar de que sea de fecha anterior. (Artículo 2017 y Artículo X)

En quinto lugar, tenemos el Principio de prioridad preferente, el cual establece básicamente que la protección al derecho la otorga el tiempo; es decir, que cuando existan títulos compatibles que se busquen inscribir, prevalecerá uno sobre otro de acuerdo con el día y la hora de presentación, de ser el caso, para otorgar la protección al primero, a través de la inscripción, generando que el titular del derecho inscrito pueda oponerlo frente a terceros. Además, es importante señalar que, de acuerdo con lo antes mencionado, el acto que se busca inscribir debe preexistir a la fecha del asiento de presentación, pues, la eficacia que le otorgará la publicidad generada por la inscripción debe ser concordante con la realidad material. Empero, dicho supuesto no genera un cierre registral, sino únicamente una preferencia de acuerdo con el momento de la inscripción, es decir que se genera una jerarquía en función de la antigüedad de esta. Así se pronuncia la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos señalando que lo importante a tener en cuenta es el tiempo, fecha y hora de la presentación, ya que eso es lo que impondrá la preferencia. (Artículo 2016 y Artículo IX)

En ese sentido, el Tribunal Registral (2013) en su RESOLUCIÓN N° 256-2013-SUNARP-TR-L indica que por el Principio de prioridad de rango (también denominado prioridad preferente) el tiempo, es el que otorgará la preferencia de derechos en el Registro; por lo tanto, surtirán sus efectos a partir del momento de la presentación. (Numeral VI, acápite 8)

En sexto lugar, tenemos el Principio de especialidad, a través del cual se puede identificar un bien o conjunto de bienes, así como la existencia de una persona jurídica o persona natural con derechos inscritos, pues se generará una partida por cada uno de estos luego de la inscripción; siendo ello así, permitirá a los terceros actuar conforme a dicha información contenida en el Registro, pues se presume que es información válida y legítima. De acuerdo con lo señalado por la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos, este Principio significa que las partidas se aperturan por cada bien, cada persona jurídica y por cada persona natural; y, en el caso de la última, todos los actos que correspondan a ese Registro se inscribirán en la partida correspondiente a la persona. (Artículo IV y Artículo 2017-A)

En séptimo lugar, se encuentra el Principio de publicidad, el cual busca el conocimiento general de la información contenida en el Registro, es por eso que se considera una presunción iure et de iure, ya que dicha información es pública, debido a esto, nadie puede pretender realizar una actuación que contravenga lo contenido en el Registro; es por ello que todo lo contenido en aquél goza de protección frente a todos, ya que su principal objetivo es permitir el acceso a la información a cualquier persona. Siendo ello así, podríamos decir que se trata de una exteriorización de las situaciones jurídicas inscritas, para poder otorgar seguridad y protección frente a los demás del derecho contenido en dicha inscripción. Conforme con lo estipulado por la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil, al tener carácter de pública, toda la información contenida en el Registro es cognoscible por todos. (Artículo 2012)

Aunado a ello, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos, divide la publicidad en formal y material; sin embargo, ambas tienen como objetivo el conocimiento público de la información contenida en el Registro, tal y como ya se ha mencionado, así podemos apreciar que se señala:

La publicidad material establece que es finalidad del Registro otorgarle publicidad a todos los actos y derechos contenidos en este; por lo tanto, dicha información afecta a terceros. Y la publicidad formal señala que todas las personas pueden acceder a la información contenida en el Registro, salvo que se encuentre expresamente prohibido. (Artículo I y II)

Ahora bien, de acuerdo con el Tribunal Registral (2015) en su RESOLUCIÓN N° 656-2015-SUNARP-TR-A:

Los Registros Públicos juegan un rol importante debido a la protección que le otorgan a los derechos contenidos en los actos inscritos en este, debido a que posee una serie de presunciones, como la contenida en el Código Civil, en la que, sin admitir prueba en contrario, se presume que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, precisamente en salvaguarda de dichos derechos, de los titulares de estos y de las personas que contraten en base a lo publicitado en el Registro; ya que, se considera legítima y verídica la información contenida en aquel. (Acápito VII, fundamento 5)

En octavo y último lugar, se encuentra el Principio de fe pública registral, que guarda íntima relación con el Principio de legitimación ya que, todo lo contenido en el Registro se presume legítimo y exacto, para que el tercero que, de buena fe, desconociendo cualquier inexactitud registral y a título oneroso, adquiera e inscriba algún

derecho en base a lo publicitado en este, obtenga protección. Podemos decir entonces que, dicho Principio actúa como una garantía que otorga seguridad jurídica a las personas que contratan en base a la información proporcionada por el Registro.

Siendo ello así, la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en el Título Preliminar de su Reglamento General de los Registros Públicos:

Establecen que las personas que contratan a título oneroso en base a lo publicitado en el Registro, e inscriben el derecho obtenido por el acto jurídico celebrado, mantendrán protección sobre este a pesar de futuras nulidades o cancelaciones de los asientos registrales. Indicando además que la mala fe debe probarse, mientras ello no ocurra se presumirá actuación de buena fe del contratante. (Artículo 2014 y Artículo VIII)

Asimismo, el Tribunal Registral (2015) en su RESOLUCIÓN N° 145-2015-SUNARP-TR-A:

Indica que el Principio de legitimación y el de fe pública registral guardan una estrecha relación, debido a que al presumir que la información contenida en los asientos es válida y veraz; por lo tanto, las personas que dentro del comercio jurídico de bienes contraten y realicen la inscripción de su derecho obtenido, lograrán protección, ya que se presume que desconocen cualquier posible ineficacia o inexactitud del contenido de los asientos registrales. (Fundamento VI, acápite 10, 3er párrafo)

2.3. Calificación de levantamiento de hipotecas por caducidad.

La calificación de las caducidades de hipotecas, establecen ciertos requisitos necesarios para solicitarlas, así como la necesidad de verificar su fecha de inscripción para poder determinar bajo qué supuesto normativo encaja; y, por ende, si procede o no el levantamiento de esta por estar caduca.

Así tenemos a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013) en su Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Señala que la cancelación por caducidad se realizará a solicitud de parte a través de una declaración jurada con firma certificada, dentro de la cual estará indicada la fecha del asiento de presentación y el tiempo que transcurrió para que el Registrador pueda evaluar si cumplió el plazo señalado en las normas y si no hubo actos que podrían viciar la caducidad solicitada. (Artículo 121)

2.3.1. *Principios registrales que se deben tener en cuenta en la calificación de títulos de cancelación de hipotecas por caducidad.*

Existen Principios registrales intervinientes directamente en el procedimiento de levantamiento de hipotecas por caducidad, los cuales sirven como directrices para el correcto desenvolvimiento de este, buscan fundamentalmente orientarlo y delimitarlo; asimismo tienen como fin alcanzar la seguridad jurídica de los derechos de los administrados; razón por la cual, son de indispensable cumplimiento para las instancias registrales.

2.3.1.1.Principio de Pro-Inscripción.

Se determina que la labor de este Principio se basa en facilitar y promover la inscripción de los actos en el Registro, realizando todas las actuaciones necesarias para lograrlo, a menos claro, que el título que contiene el derecho a inscribir tenga alguna nulidad, de no ser así, incluso si se tiene los argumentos y fundamentos necesarios, podría ocurrir el apartamiento de un criterio de calificación y resolución establecido, siempre que este sea por una mejor salvaguarda del derecho del administrado y en favor de la inscripción.

Es importante señalar que la norma registral establece el actuar del Registro en favor de la inscripción de los derechos, una de las razones más importantes es para reflejar la realidad material, publicitarla y promover las condiciones favorables para el desarrollo económico del país, ya que por ejemplo, en el tema de las hipotecas nos referimos a derechos de carácter patrimonial con valor económico; es por ello que en favor de este Principio, en el caso específico de las caducidades de hipotecas constituidas en favor de FONAVI y de las entidades que administran sus recursos, es indispensable tomar en cuenta los pronunciamientos del Tribunal Registral, órgano a través del cual se genera un elucidación para la calificación de los actos, en el presente tema de investigación, tanto la primera como la segunda instancia deben seguir los lineamientos establecidos por los Plenos Registrales y Acuerdos Plenarios, pues es evidente que la convocatoria a dichas reuniones para debatir y aprobar criterios vinculantes, se realizan por una necesidad de determinar la correcta forma de evaluar un acto que busca inscribirse, incluso por la ocurrencia de interpretaciones completamente opuestas, que, en muchos casos generan gran perjuicio; además, estas convocatorias a Plenos, siempre son realizadas en pro del administrado, siendo ello así, se busca facilitar la interpretación de las normas y su aplicación para que se determine la inscripción, razón por la cual, se debe

sugerir la obligatoriedad de la observancia y cumplimiento de lo aprobado por el Tribunal Registral.

Es así como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos:

Establece que la calificación registral es la evaluación de todos los documentos presentados al Registro, para que tanto el Registrador como el Tribunal puedan determinar si procede la inscripción o no; sin embargo, se resalta que toda calificación siempre se realizará con el objeto de promover y facilitar la inscripción de los derechos contenidos en los títulos. (Artículo 31)

Aunado a ello se encuentra lo señalado por la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil, mediante el cual se indica que el acto de calificar debe favorecer y ofrecer las facilidades necesarias para conseguir la inscripción, es decir, que el actuar del Tribunal y del Registrador sea en favor de la inscripción del acto. (Artículo 2011, párrafo 3)

2.3.1.2.Principio de Predictibilidad.

Este es uno de los Principios más importantes que rigen el procedimiento administrativo registral, debido a que lo que pretende es la eficiencia del Sistema de Administración Pública del país. Es importante señalar que este Principio busca la unificación de los criterios para el mejor resolver de los títulos que buscan la inscripción, para lo cual, es indispensable la observancia de lo señalado y resuelto por la segunda instancia, ya que la norma obliga a que se debe tomar en cuenta lo ya resuelto y establecido para la calificación de determinados actos que llegaron en apelación a las distintas Salas del Tribunal Registral; asimismo, a través de los Plenos convocados se

adoptan acuerdos que por razón de la norma y del quórum de aprobación son constituidos como Acuerdos Plenarios y Precedentes de Observancia Obligatoria, que tal y como su nombre lo señala, estos últimos son de verificación y aplicación obligatoria tanto para la primera como para la segunda instancia registral, que acarrea responsabilidad de no cumplirlo; sin embargo, la norma excluye del cumplimiento obligatorio de los acuerdos plenarios a la primera instancia, volviéndolos tácitamente facultativos de revisión.

Empero, podemos decir que existe una cierta contradicción normativa, entendiendo que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos (2012):

Instituye que al existir un título que se inscribió por orden del Tribunal Registral, el Registrador tiene el deber de sujetarse a dicho criterio en títulos que, si bien difiere de los intervinientes y los antecedentes, mantiene las mismas características respecto de la naturaleza del acto. (Artículo 33, literal a.3)

En esa misma línea la Comisión Permanente del Congreso de la República (2001) en su Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, reconoce a este Principio señalando:

Es deber de toda autoridad administrativa brindar información cierta y confiable sobre cada uno de los procedimientos a su cargo, con el objetivo de generar en el administrado una correcta comprensión sobre el funcionamiento y requisitos de cada trámite; asimismo señala que debe haber idoneidad y congruencia en la actuación de la administración, haciendo uso siempre de los antecedentes administrativos que se vayan generando a menos que excepcionalmente y de forma motivada y escrita se aparte de estos. Siendo ello así no debe existir en ningún caso

arbitrariedad por inobservar de forma inmotivada la normas y la interpretación y aplicación existente de cada una de ellas. (art. IV, numeral 1.15)

Asimismo, el Tribunal Registral (2020) en su RESOLUCIÓN N° 559-2020-SUNARP-TR-L:

Ha insistido en demostrar a través de la exigencia del Artículo 33, inciso a.3 del Reglamento General de los Registros Públicos, lo instituido por este es de obligatorio cumplimiento para la primera instancia, no sólo por la jerarquía existente entre estos, sino también, por la protección y defensa de los derechos de los administrados. (Fundamento VI, acápite 4)

Tomando ello en cuenta, se señala que dentro de la labor del Registrador está el deber de utilizar los criterios adoptados por el Tribunal, sin diferenciación alguna, pues como ya se ha mencionado, la norma indica que la actuación del Registro debe ser en favor de la inscripción, ya que ello es lo que le da seguridad y eficiencia al Registro. Asimismo, lo que conlleva esto es a uniformizar los criterios buscando la igualdad ante la Ley de los administrados y la seguridad jurídica de su derecho, lo que consecuentemente impedirá las posibles arbitrariedades de los funcionarios públicos.

Habiendo mencionado ello, en el tema que nos acusa, se ha ido evidenciando a lo largo de los años hasta la actualidad, que sí existen actuaciones arbitrarias de ciertos funcionarios públicos al apartarse de los criterios establecidos por el Tribunal Registral, dilatando innecesariamente el procedimiento registral justamente por no ceñirse a lo que el Tribunal ha señalado en los Acuerdos Plenarios respecto de las caducidades de hipotecas constituidas en favor de FONAVI y las entidades que administran sus recursos, incumpliendo incluso la obligación de revisar los antecedentes del título, generando múltiples observaciones que son apeladas y que son revocadas por el Tribunal,

ordenándose el levantamiento de las hipotecas. Ahora bien, debemos considerar que se trata de un derecho fundamental y constitucionalmente reconocido, como es el derecho de propiedad; podemos denotar entonces que la actuación de la primera instancia registral vulnera el derecho de propiedad de los administrados al impedirles la posibilidad de ejercerlo libremente, al considerar que una carga real, como es la hipoteca, impide en general la posibilidad de disposición de la propiedad, concluyendo en lo opuesto al propósito que la norma le otorga al procedimiento de calificación registral, un perjuicio mas no una protección. Punto que será desarrollado más ampliamente en tercer capítulo del presente trabajo de investigación.

2.3.1.3.Principio de Legitimación.

Este es un Principio que otorga un reconocimiento de validez y eficacia a toda información contenida en los asientos registrales, señalando que todo lo contenido en estos es cierto, que refleja la realidad material y por lo tanto es válido; siendo ello así, el derecho inscrito obtendrá la protección correspondiente; sin embargo, es necesario señalar que si bien todo lo que está inscrito se presume existente, ello no significa que sea una presunción absoluta, pues el derecho reconoce a este Principio como una presunción iuris tantum, por lo que podría declararse su nulidad o invalidez. Entonces podemos referir que es la Ley la que le otorga ese valor a la información contenida en el Registro, la razón es que este Principio tiene íntima relación con el Principio de legalidad, pues se deduce que un derecho está inscrito por haber cumplido los requisitos exigidos por la norma, por ende, resulta eficaz frente a los demás a menos que se declare la inexactitud de su contenido.

Tal y como lo señala la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos y la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil (1984) en su Código Civil, indicando que todo lo comprendido en el asiento registral se supone siempre cierto y eficaz, a menos que se declare judicial o arbitralmente su invalidez. (Artículo VII y Artículo 2013)

Ahora bien, si partimos del hecho que todo lo inscrito refleja la realidad material, en el caso de las hipotecas caducas se estaría reflejando una realidad inexistente, ya que se publicita una carga que dejó de existir por el paso del tiempo; asimismo, se ha evidenciado que perdura más de lo necesario a causa de la arbitrariedad de algunos funcionarios públicos, pues si bien la normas exigen que los levantamientos de hipotecas sean a solicitud de parte, siempre que se haya cumplido con el plazo estipulado por las Leyes, sea la N° 29770 o la N° 26639, debe ser resuelto en la primera instancia, pues, tomando en cuenta que el Tribunal Registral esclareció la aplicación de dichas normas y señaló la forma correcta de computar los plazos, la calificación de dicho acto debería ser de fácil resolución, pues se trata de la revisión del contrato contenido en el legajo, para determinar si procede la caducidad o no; sin embargo, muchos Registradores le dejan esa labor a la segunda instancia, dilatando innecesariamente el procedimiento, a razón del incumplimiento de sus deberes y amparándose en que no es obligatorio para ellos la revisión de los Acuerdos Plenarios.

Tal y como se ha mencionado precedentemente, al día de hoy, siguen existiendo múltiples apelaciones a observaciones o tachas emitidas por la primera instancia por falta de observancia de los Plenos Registrales que son revocadas, ordenando se inscriba el levantamiento de la hipoteca por haber cumplido el plazo determinado por la norma, decisión que tardó el doble del tiempo que pudo haber tardado; y, por ende, ocasionando perjuicio al propietario que ve vulnerado su derecho de propiedad al no poder disponerlo,

por contener una carga que dejó de existir hace mucho tiempo. Pues es improbable que alguna persona desee adquirir algún tipo de derecho de un inmueble hipotecado. Es por ello por lo que se evidencia la vulneración al Principio de legitimación, considerando la finalidad que este posee.

Así podemos observar al Tribunal Registral (2023) mediante su RESOLUCIÓN N° 1757-2023-SUNARP-TR ordena revocar la observación y dispone la inscripción del levantamiento de hipoteca constituida en favor de FONAVI. (Acápito VII)

2.3.1.4. Principio de Legalidad.

Principio que tiene una relación muy estrecha con la calificación registral, pues es indispensable que al momento de realizarse se evalúe el cumplimiento de lo estipulado por las normas de fondo y forma correspondiente a cada acto jurídico que busca inscribirse en el Registro, asimismo, es necesario señalar que este Principio se conecta al Principio de legitimación ya señalado, debido a que se presume que lo inscrito, registrado y publicitado, antes ha pasado por una exhaustiva evaluación legal, para que se reconozca que por cumplimiento de la norma se efectuó la inscripción; y, por lo tanto, que el derecho contenido en el acto materia de inscripción es cierto y produce todos sus efectos, incluso el oponerlos a terceros.

Así tenemos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos estipula que es un deber en la calificación registral la evaluación del cumplimiento de los requisitos formales correspondientes al título que se está presentando. (Artículo V)

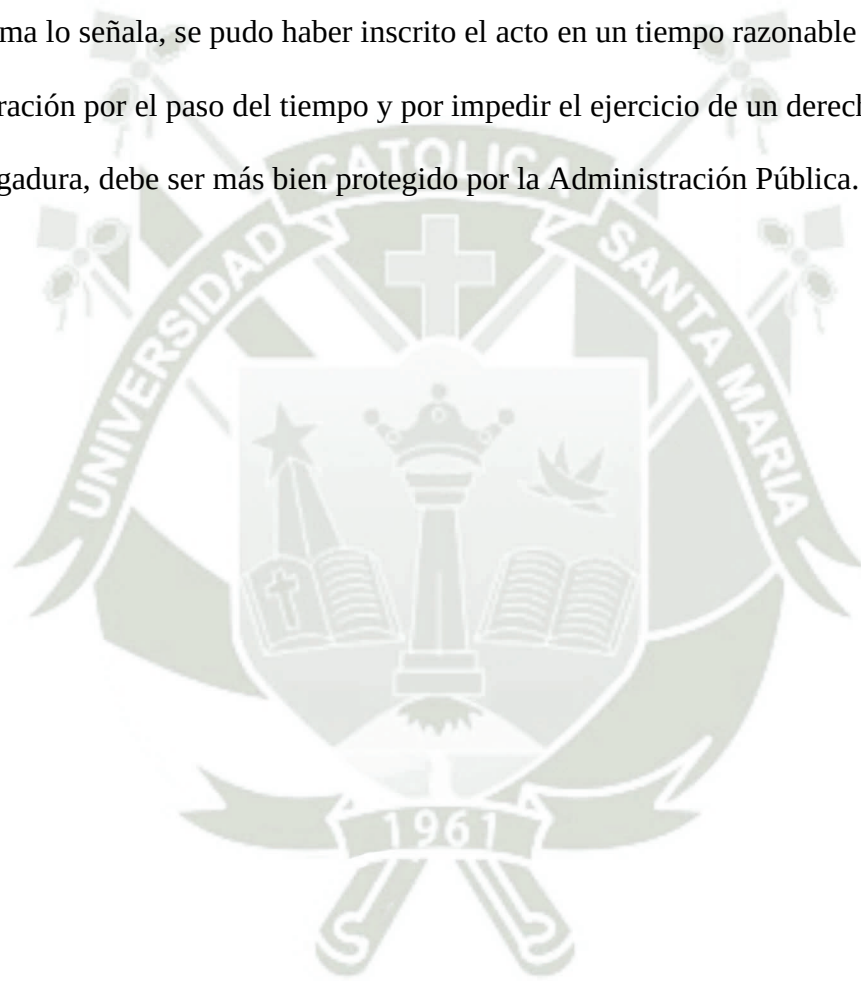
Entonces podemos señalar que este Principio es el filtro previo para la inscripción y todo lo que ella conlleva, se ejerce un control, pero no únicamente espere sus efectos a la

calificación, sino también al ejercicio de las funciones de los Registradores y del Tribunal Registral, pues ellos deben sujetarse al cumplimiento de las normas para el desarrollo de su labor, con ajuste al ordenamiento legal.

De la misma forma, es indispensable señalar que este Principio rige en todo el procedimiento registral, el cual obliga a las instancias pertenecientes al Registro, la revisión exhaustiva de la norma y la aplicación idónea de aquéllas; siendo ello así, en el tema que estamos abordando, existe un incumplimiento de lo estipulado por la norma para la calificación en primera instancia, pues se está omitiendo que el Registro debe facilitar la inscripción buscando todos los medios necesarios para ello, así también existen parámetros normativos que señalan los deberes del Registrador para realizar la calificación en primera instancia, como la revisión de los antecedentes del título que pretende inscribirse, en el presente caso, el contrato en el que se estipulan las cláusulas de las que se derivará si contienen o no la información que se necesita para determinar el momento del vencimiento de la obligación y poder así realizar el cómputo del plazo de caducidad de la hipoteca, así como analizar el supuesto normativo con el que procedería.

Adicional a ello, la norma señala que es deber de la primera instancia revisar el pronunciamiento del Tribunal cuando se trate de un caso igual o similar para que se califique, esencialmente porque a pesar de la diferenciación entre Acuerdos Plenarios y Precedentes de Observancia Obligatoria, el fondo es el mismo, es el debate de un tema de suma relevancia, en el cual se ha llegado a un consenso respecto de cuál será la mejor manera de resguardar el derecho del administrado, por lo tanto, por sentido común, es obligatoria su revisión y aplicación. Es así, que en el caso que nos aborda, existen pronunciamientos del Tribunal Registral expresados y contenidos en Acuerdos Plenarios que esclarecen la aplicación de las normas N° 26639 y 29770, en busca de que se puedan aplicar y conceder las inscripciones que correspondan sin dilatar el proceso realizando

observaciones incongruentes únicamente por evitar la observancia de pronunciamientos emitidos, generando la vulneración del derecho de propiedad del titular registral en los casos en los que luego de la apelación formulada, la segunda instancia resuelve revocar la decisión del Registrador, ordenando el levantamiento de la hipoteca, basándose en dichos Acuerdos que de haber sido revisados y de haber cumplido el Registrador su labor como la norma lo señala, se pudo haber inscrito el acto en un tiempo razonable y sin ocasionar vulneración por el paso del tiempo y por impedir el ejercicio de un derecho, que, por su envergadura, debe ser más bien protegido por la Administración Pública.





CAPITULO III

3. MARCO NORMATIVO Y ANÁLISIS DEL CASO

Para el mejor desarrollo del caso y buscar un entendimiento más ordenado es que se procedió a elaborar un cuadro cronológico respecto de las normas que competen a la presente investigación.

Cuadro 1 Evolución cronológica de las normas referentes a la caducidad de hipotecas constituidas en favor de FONAVI.

Fuente: elaboración propia.

LEYES	CONTENIDO
Decreto Ley N° 22591- Crean el Banco de la vivienda y el Fondo Nacional de vivienda – 30 de junio de 1979. (Presidencia de la República, 1979)	<p>En julio del año 1979, se crea el Fondo Nacional de Vivienda denominado FONAVI, con la finalidad de colaboración respecto de la necesidad de vivienda de los trabajadores en función a sus ingresos.</p> <p>Los recursos del fondo serán utilizados para la construcción de viviendas, ya sea con el fin de arrendarlas o transferir la propiedad a los trabajadores aportantes a este. Asimismo, señala que se brindarán créditos a dichos trabajadores para los mismos fines. (art. 17, inc. a y b) (Presidencia de la República, 1979)</p> <p>El Banco de Vivienda será la entidad encargada de financiar los recursos de</p>

FONAVI, con la intención de llevar a cabo distintos programas para la promoción de construcción de viviendas siempre que sean aprobados por el Ministerio de Vivienda y Construcción; además, se encargará por intermedio de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú – EMADI PERÚ de celebrar contratos para los fines señalados en el párrafo precedente. (art. 18, inc. a y c) (Presidencia de la República, 1979)

Decreto Legislativo N° 149 - Ley de la Empresa Nacional de Edificaciones – 12 de junio de 1981. (Presidencia de la República, 1981)

Ley de Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, mediante la cual se reemplaza a EMADI PERÚ, se le otorga personería jurídica, autonomía económica, financiera y administrativa. Siendo para nuestros fines, necesario resaltar lo siguiente:

Dicha entidad se encargará de suscitar, costear y ejecutar los programas de habilitación urbana, construcción de viviendas y todo lo necesario para las distintas edificaciones en todo el territorio nacional, pudiendo realizar todos los actos jurídicos necesarios para poder llevarlo a cabo. (art. 4) (Presidencia de la República, 1981)

Ley N° 23220 – Ley de creación del BANMAT – 28 de septiembre de 1980. (Congreso de la República, 1980)

El 28.09.1980 se crea el Banco de Materiales – BANMAT, con la finalidad de contribuir a la solución del problema de la edificación y mejoramiento de la vivienda básica. (Congreso de la República, 1980)

**Decreto Legislativo N°
295 – Código Civil - 25
de julio de 1984.**

**(Comisión Revisora del
Proyecto de Código
Civil, 1984)**

Se crea el Código Civil, en el que para
nuestro interés se establecen las causales de
extinción de la hipoteca:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación. (art. 1122) (Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil, 1984)

**Ley N° 26639 –
Precisan aplicación de
plazo de caducidad
previsto en el Artículo
625 del Código Procesal
Civil – 15 de junio de
1996. (Congreso de la
República, 1996)**

En el año 1996, se creó una nueva forma de
extinguir las hipotecas, la caducidad,
señalando:

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. (art. 3) (Congreso de la
República, 1996)

**Leyes N° 26903-
Reforma de la Ley de
creación del BANMAT
– 18 de diciembre de
1997. (Congreso de la
República, 1997)**

Ley que modifica la Ley precedente, determinando el objetivo, se precisó que busca colaborar en la solución del problema de vivienda de los centros poblados realizando actividades de promoción, ejecución y financiamiento de la edificación de la vivienda básica mínima. (Congreso de la República, 1997)

**Ley N° 26963 – Ley
complementaria del
BANMAT – 08 de junio
de 1998. (Congreso de
la República, 1998)**

Se estableció que el Banco de Materiales es una empresa de servicios que tiene por finalidad colaborar en el desarrollo de la comunidad urbana y rural, realizando actividades de promoción, ejecución y/o aprovisionamiento de recursos, bienes y servicios para la edificación de vivienda básica mínima, de las habilitaciones urbanas, de la infraestructura urbana y rural, de la infraestructura productiva y de servicios, así como el equipamiento de microempresas de todos los sectores productivos. (Congreso de la República, 1998)

**Ley N° 26969 - Ley de
extinción de deudas de
electrificación y de
sustitución de la
contribución al
FONAVI por el
Impuesto
Extraordinario de
Solidaridad – 28 de
agosto de 1998.**

En el año 1998 se crea la Ley de extinción de deudas de electrificación y de sustitución de la contribución al FONAVI por el impuesto de solidaridad.

Dicha norma extinguió las deudas otorgadas a personas naturales beneficiadas mediante préstamos para obras de electrificación, exceptuando las correspondientes a conexiones domiciliarias.

**(Congreso de la
República, 1998)**

Igualmente, este cuerpo legal dispone la liquidación de FONAVI, la desactivación de su unidad técnica y la recuperación de los recursos destinados para la construcción de viviendas de dicha entidad. (art. 1) (Congreso de la República, 1998)

**Ley N° 27044 - Ley
Complementaria a la
Ley N° 26969 – 28 de
diciembre de 1998.
(Congreso de la
República, 1998)**

Se indica que es el Banco de materiales – BANMAT, la entidad correspondiente para sustituir a ENACE, la empresa dedicada a las edificaciones de FONAVI, al encontrarse en liquidación, por lo que será labor del BANMAT realizar todos los procesos necesarios para reestructurar los saldos de los préstamos otorgados, las liquidaciones y adjudicaciones que correspondan. (art. 11.1) (Congreso de la República, 1998)

**Decreto Supremo N°
005-2001-PRES –
Aprueban el Estatuto
Social del Banco de
Materiales – 03 de
marzo de 2001.
(Presidencia de la
República, 2001)**

Determina la naturaleza ajena al sistema financiero del BANMAT; a diferencia de las demás entidades financieras cuya gestión está sujeta al control de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), el Banco de Materiales es una entidad sometida a control del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE. (art. 55) (Presidencia de la República, 2001)

Ley N° 29770 - Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT) – 22 de julio de 2011. (Congreso de la República, 2011)

Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT), la cual derogaba lo señalado por la Ley N° 26639, indicando para nuestros fines:

Las hipotecas u otras garantías reales pactadas o inscritas a favor del Banco de Materiales SAC (Banmat), así como aquellas otras hipotecas u otras garantías inscribibles en los registros de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), que se hubieran pactado o inscrito a favor de las entidades que transfirieron o transfieran cartera al Banmat en virtud de la Ley N° 26969, Ley de extinción de deudas de electrificación y de sustitución de la contribución al FONAVI por el impuesto extraordinario de solidaridad; Ley N° 27044, Ley complementaria a la Ley N° 26969, Ley de extinción de deudas de electrificación y sustitución de la contribución al FONAVI por el impuesto extraordinario de solidaridad; Decreto Supremo 016-2003-VIVIENDA, Transferencia al BANMAT de inmuebles y carteras de créditos; Decreto Supremo 109-2003-EF, Reglamento de la ley de uso de los recursos de la liquidación del FONAVI; la presente Ley y demás normas complementarias y conexas, cualquiera sea su denominación o la razón con la que se hayan inscrito, reciben el siguiente tratamiento:

1. Si dichas garantías se encuentran dentro de los diez años de haberse inscrito, no pierden su vigencia con el transcurso del tiempo y su liberación y extinción solo se produce a solicitud del propio Banco de Materiales SAC (Banmat).

2. Las futuras hipotecas o demás garantías que se inscriban en los registros de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) a favor de Banco de Materiales SAC (BANMAT) en virtud de los actos o contratos que celebre no pierden su vigencia con el transcurso del tiempo, son inextinguibles y su cancelación o levantamiento solo se produce a solicitud del propio BANMAT.

3. Estas acciones comprenden las garantías que se refieran a créditos por contratos de mutuo con garantías reales, la inscripción de la hipoteca en garantía del saldo de precio de venta de los predios respectivos o en los casos de garantías mobiliarias, según corresponda. (art 4) (Congreso de la República, 2011)

**Decreto Supremo N°
136-2012-EF -
Autorizan disolución y
liquidación del Banco
de Materiales S.A.C. –
03 de agosto de 2012.
(Presidencia de la
República, 2012)**

Se autoriza la disolución y liquidación del Banco de Materiales S.A.C. (Presidencia de la República, 2012)

**Modificación al
Reglamento de
Inscripciones del
Registro de Predios –
23 de junio de 2021.
(Superintendencia
Nacional de los
Registros Públicos,
2021)**

Se crea el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual se pronuncia ampliando los supuestos de caducidad de hipotecas:

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 los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas 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 éste 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, sólo 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. (art. 120) (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2021)

Es en esa línea que se produce la incertidumbre e incongruencia respecto de la interpretación y aplicación de las últimas normas señaladas precedentemente, para poder determinar si procede o no la cancelación de un gravamen hipotecario y se ordene en el Registro de Propiedad Inmueble el levantamiento de este por haberse producido su caducidad.

Es a razón de ello y de los problemas jurídicos que se iban suscitando en la tramitación de dicho acto, que el Tribunal se iba pronunciando a través de sus

Precedentes de Observancia Obligatoria y sus Acuerdos Plenarios, todos adoptados en sesiones de Plenos Registrales, ello para el esclarecimiento de la aplicación de cada una de las normas mencionadas, de forma progresiva en el tiempo. Es por ello por lo que es sumamente necesario señalar cada uno de dichos pronunciamientos a fin de poder comprender el problema que se plantea en la presente investigación.

3.1. Postura del Tribunal Registral.

3.1.1. Plenos Registrales

Debemos entender que un gravamen como es la hipoteca, afecta y limita un derecho de gran relevancia constitucional, el derecho de propiedad, y, siendo que la hipoteca es un derecho que se constituye al momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble en el que corresponda, esta afectación se convertirá en pública; y, salvo excepciones, las cargas sobre los inmuebles los vuelven poco atractivos para los negocios jurídicos que de ellos podrían derivar, como la compraventa, o en similar caso, la constitución de otra hipoteca, entre otros, peor aún si se tratan de cargas que dejaron de existir, ocasionando de cierta forma la restricción de dicho derecho, al publicitar algo fuera de la realidad, contraviniendo incluso la esencia del Registro y más de uno de sus Principios, como el de legitimidad.

Por esa razón, debemos precisar que por ser un gravamen que afecta un derecho tan relevante, se llevaron a cabo varios Plenos Registrales conforme se advertían las particularidades de los contratos realizados con FONAVI representado por ENACE, como el hecho de que se trate de obligaciones futuras o eventuales, condicionadas a la concurrencia de algún hecho o plazo de tiempo para que empiecen a operar, los que posteriormente pasaron a ser competencia del BANMAT; por tanto, para el

esclarecimiento del momento exacto en el que se empieza a computar la obligación y por ende su garantía, y, consiguientemente determinar si corresponde su caducidad o no, es que el Tribunal Registral convocó a distintas sesiones de Plenos, que para el interés de la presente investigación son indispensables de mencionar, para lo cual se elaboró un cuadro comparativo entre Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios, en el que primero se diferenciarán uno del otro y luego se mencionan los Plenos Registrales pertinentes al presente tema de investigación.

Cuadro 2: Comparación entre Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios ahora llamados Criterios vinculantes; y citación de los Plenos Registrales (con numeración en romanos) que desarrollaron el tema de caducidad de hipotecas conforme a la Ley N° 26639 - Precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil, el art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la Ley 29770 - Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales S.A.C. (BANMAT).

**PRECEDENTES
DE
OBSERVANCIA
OBLIGATORIA**

**ACUERDOS
PLENARIOS
AHORA
CRITERIOS
VINCULANTES**

**DIFERENCIAS
ANTES DE LA
MODIFICATORIA
DEL
REGLAMENTO
DEL TRIBUNAL
REGISTRAL
(Superintendencia
Nacional de los
Registros Públicos,
2005)**

Los acuerdos que
aprueban precedentes de
observancia obligatoria se
adoptan con el voto a
favor de las dos terceras
partes de los vocales
concurrentes. En los
demás casos, basta el voto
a favor de la mayoría de
los vocales concurrentes.
(art. 24)
(Superintendencia
Nacional de los Registros
Públicos, 2005)

En los demás casos,
basta el voto a favor de
la mayoría de los vocales
concurrentes. (art. 24)
(Superintendencia
Nacional de los
Registros Públicos,
2005)

Los acuerdos del Pleno
Registral que aprueben
precedentes de observancia
obligatoria establecerán las
interpretaciones a seguirse
de manera obligatoria por
las instancias registrales,
en el ámbito nacional,
mientras no sean
expresamente modificados
o dejados sin efecto
mediante otro acuerdo de
Pleno Registral, por
mandato judicial firme o
norma modificatoria
posterior. (art. 32)
(Superintendencia
Nacional de los Registros
Públicos, 2005)

**APRUEBESE LA
ACTUALIZACIÓN
DEL REGLAMENTO
DEL TRIBUNAL
REGISTRAL (V.02)**

Tratándose de acuerdos que
aprueban precedentes de
observancia obligatoria,
criterios registrales
vinculantes, así como

Es necesaria la presencia de
por lo menos once (11)
vocales, y se adoptan por
mayoría simple,
correspondiendo a la

APROBADO CON RESOLUCIÓN N° 065-2016-SUNARP/SN Y SUS MODIFICATORIAS. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2022)	<p>aquellos por los cuales se dejan sin efecto y/o modifican los mismos, es necesaria la presencia de por lo menos doce (12) vocales, en primera convocatoria, y diez (10) en segunda convocatoria, y se adoptan por mayoría simple, correspondiendo a la Presidencia del Tribunal Registral el voto dirimente en caso de empate. (art. 23.1) (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2022)</p> <p>Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales que acogen los fundamentos</p>	<p>Presidencia del Tribunal Registral el voto dirimente en caso de empate. (art. 23.2) (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2022)</p> <p>Constituyen criterios registrales vinculantes, los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales, acogiendo la posición interpretativa</p>
--	---	---

adoptados por una Sala que, uniforme de las Salas al
al resolver el caso particular, resolver casos concretos, o
interpreta de modo expreso asumiendo posición respecto a
y con carácter general, el pronunciamientos discrepantes
sentido de las normas que de aquellas, también al
regulan los actos y derechos resolver casos concretos. (art.
inscribibles, así como el 28.2) (Superintendencia
procedimiento registral. (art. Nacional de los
28.1) (Superintendencia Registros Públicos, 2022)
Nacional de los
Registros Públicos, 2022)

Los precedentes de
observancia obligatoria y los
Los precedentes de criterios registrales vinculantes
observancia obligatoria y son de cumplimiento
los criterios registrales obligatorio por las instancias
vinculantes son de registrales, en el ámbito
cumplimiento obligatorio nacional, mientras no sean
por las instancias expresamente modificados o
registrales, en el ámbito dejados sin efecto mediante
nacional, mientras no sean otro acuerdo del Pleno
expresamente modificados Registral, por mandato judicial
o dejados sin efecto firme o norma modificatoria
mediante otro acuerdo del ulterior. (art. 28.3)

Pleno Registral, por (Superintendencia Nacional de
mandato judicial firme o los Registros Públicos, 2022)
norma modificatoria
ulterior. (art. 28.3)
(Superintendencia
Nacional de los Registros
Públicos, 2022)

PLENO X

CÓMPUTO DEL PLAZO

(Tribunal

PARA LA EXTINCIÓN DE

Registral, 8 y 9 de

LA HIPOTECA

abril, 2005)

Para el cómputo del plazo de
caducidad establecido en el
segundo párrafo del artículo
3 de la Ley N° 26639,
cuando en un contrato se
haya pactado que el
vencimiento de las cuotas es
mensual y no exista algún
período de gracia para dar
inicio al cómputo del
vencimiento de la primera
cuota, debe interpretarse que
el pago de la primera armada
se efectuará luego de

transcurrida un mes de la
fecha cierta de celebración
del contrato. (Tribunal
Registral, 2005)

PLENO C

(Tribunal

Registral, 6 y 7 de

diciembre, 2012)

Caducidad de hipotecas

que garantizan

obligaciones futuras,

eventuales o

indeterminadas

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

artículo 87 del

Reglamento de
Inscripciones del
Registro de Predios
sólo regula la
caducidad de las
hipotecas que
garantizan obligaciones
futuras, eventuales o
indeterminadas que
llegaron a nacer.

Tratándose de
hipotecas que aseguren
obligaciones mixtas
(ciertas y futuras o
eventuales cuyo
nacimiento no conste
de la partida o de la
declaración jurada del
interesado) sólo
caducarán
transcurridos
íntegramente cada uno
de los plazos aplicables

a ambos tipos de
obligaciones. (Tribunal
Registral 2012)

PLENO CX

(Tribunal

Registral, 26 de

septiembre, 2013)

A raíz del debate que
ocurrió respecto del
Acuerdo Plenario
precedente, por el
desacuerdo respecto
del tratamiento de
obligaciones futuras,
eventuales o
indeterminadas debido
a fijar si el art. 120 del
Reglamento de
Inscripciones del
Registro de Predios,
modifica o no los
efectos de dicho
acuerdo.

VIGENCIA DE

ACUERDO

ADOPTADO EN EL

PLENO C

El Art. 120 del nuevo
Reglamento de
Inscripciones del

Registro de Predios no
ha modificado el
acuerdo adoptado en el
Pleno C, acerca de
caducidad de hipotecas
que garantizan
obligaciones futuras o
eventuales. (Tribunal
Registral, 2013)

PLENO

CLXXXV

(Tribunal

Registral, 28 de

marzo y 2 de

abril, 2018)

HIPOTECAS

CONSTITUIDAS A

FAVOR DE FONAVI

Las hipotecas
constituidas a fin de
garantizar créditos
supervisados, a favor
de las entidades que
administraron los
recursos del FONAVI,
no constituyen
hipotecas que
garantizan obligaciones
futuras o eventuales.
Por tanto, el plazo de

caducidad para
aquellas en las que
procede conforme a la
Ley N° 29770, no se
computará desde la
fecha de inscripción
del gravamen sino
desde la fecha de
vencimiento del plazo
de amortización del
crédito garantizado.
(Tribunal Registral
2018)

**PLENO CCXX
(Tribunal
Registral, 13 de
diciembre, 2019)**

REGLAS PARA LA
APLICACIÓN DEL
INCISO 1) DEL
ARTÍCULO 4° DE
LA LEY 29770

Toda garantía real
constituida a favor de
Banmat y demás
entidades
comprendidas en la
Ley 29770 inscrita

desde el 27.07.2001 en

adelante, no caduca.

Si la garantía se

inscribió hasta el

26.07.2001 debe

verificarse si a la fecha

de presentación del

título con el que se

solicita la cancelación,

transcurrió el plazo de

caducidad conforme a

la Ley 26639.

(Tribunal Registral,

2019)



Es entonces, que de todo lo señalado podemos advertir lo siguiente:

- Es necesario precisar que antes de la modificatoria realizada en el presente año al Reglamento del Tribunal Registral, los Precedentes y los Acuerdos ahora llamados Criterios vinculantes, se diferenciaban por el quorum al momento de la votación, pues los primeros necesitaban aprobación de los 2/3 de los asistentes, mientras que los segundos les bastaba con una mayoría simple; asimismo, por dicha diferencia es que la primera instancia se excusaba en que los Acuerdos no eran de obligatorio cumplimiento para ellos, lo que fue generando el perjuicio que señalamos respecto de la falta de predictibilidad en el Registro en relación al tema de caducidad de hipotecas constituidas en favor del BANMAT. Empero, como se ha señalado en el cuadro precedente, ahora ambos son aprobados por mayoría simple y su cumplimiento y observancia deben ser obligatorias.
- El segundo párrafo de la Ley N° 26639 – Ley que precisa la aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil, que concierne a las hipotecas constituidas en favor del BANMAT, es el que regula que la caducidad operará a partir de la fecha de vencimiento de amortización del crédito, es entonces que se empezarán a contabilizar los 10 años y establecer si se produjo o no la caducidad al momento de la solicitud.
- En ese sentido, cuando se haya establecido que el pago de las cuotas es mensual, pero no se haya determinado ni pueda determinarse de este, en qué momento es que ocurre el vencimiento de la primera cuota, esto se empezará a computar a partir del mes siguiente a la fecha de suscripción del contrato.
- Se ha dejado en claro que el Art. 120 y el 117 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios refieren a obligaciones futuras o eventuales que llegaron a nacer,

por lo que la forma de determinar la caducidad del gravamen es a partir de la fecha de vencimiento del pago del crédito.

- Por otro lado, el Pleno Registral C (cien) regula el vacío respecto de las obligaciones futuras o eventuales que no llegaron a nacer, y al ser un deber del Derecho la interpretación de las normas, se argumenta que en estos casos, el plazo de caducidad se empezará a computar a partir de la fecha de inscripción de la obligación y por ende del gravamen que le respalda. Cabe señalar que el único supuesto en el que no se aplicaría el Acuerdo es que estando dentro de los 10 años de inscripción de la obligación, se haya solicitado la ampliación del asiento, por lo que quedaría revisar el asiento ampliatorio y verificar si transcurrieron o no los 10 años desde el vencimiento de esta para que se haga efectiva la caducidad de la hipoteca.
- Asimismo, se establece que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales en favor de FONAVI, no existen, pues estas siempre nacen y por tanto son ciertas, siendo ello así, su tratamiento en las que operen bajo el supuesto de la Ley 29770 es computar el plazo de caducidad a partir del vencimiento de la obligación.
- Por último, la Ley N° 29770 - Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT) , establece básicamente que los gravámenes, incluidos los constituidos en favor de BANMAT, no caducarían si se hubieren inscrito a partir del 27.07.2001, la única posibilidad de otorgar la caducidad de estos es que sea la propia entidad la que lo solicite de forma expresa; en ese entender, los inscritos hasta el 26.07.2001, podrían estar sujetos a caducidad, por lo que deberán ser evaluados en los supuestos establecidos por la Ley 26639.

3.1.2. Resoluciones del Tribunal Registral de los años 2021-2023 sobre caducidad de hipotecas constituidas en favor de FONAVI transferidas al BANMAT.

En el presente trabajo de investigación se ha evaluado un universo de 26 resoluciones entre los años 2021-2023:

- RESOLUCIÓN N° 2134-2021-SUNARP-TR, Trujillo 18/10/2021.
- RESOLUCIÓN N° 3205-2021-SUNARP-TR, Lima 29/12/2021.
- RESOLUCIÓN N° 215-2022-SUNARP-TR, Lima 21/01/2022.
- RESOLUCIÓN N° 294-2022-SUNARP-TR, Lima 26/01/2022.
- RESOLUCIÓN N° 710-2022-SUNARP-TR, Lima 25/02/2022.
- RESOLUCIÓN N° 1836-2022-SUNARP-TR, Lima 13/05/2022.
- RESOLUCIÓN N° 1884-2022-SUNARP-TR, Lima 13/05/2022.
- RESOLUCIÓN N° 2342-2022-SUNARP-TR, Lima 16/06/2022.
- RESOLUCIÓN N° 3565-2022-SUNARP-TR, Trujillo 08/09/2022.
- RESOLUCIÓN N° 4038-2022-SUNARP-TR, Arequipa 10/10/2022.
- RESOLUCIÓN N° 5132-2022-SUNARP-TR, Arequipa 27/12/2022.
- RESOLUCIÓN N° 70-2023-SUNARP-TR, Lima 06/01/2023.
- RESOLUCIÓN N° 959-2023-SUNARP-TR, Arequipa 03/03/2023.
- RESOLUCIÓN N° 1609-2023-SUNARP-TR, Lima 12/04/2023.
- RESOLUCIÓN N° 1757-2023-SUNARP-TR, Arequipa 24/04/2023.
- RESOLUCIÓN N° 1798-2023-SUNARP-TR, Trujillo 27/04/2023.
- RESOLUCIÓN N° 2243-2023-SUNARP-TR, Lima 25/05/2023.
- RESOLUCIÓN N° 2877-2023-SUNARP-TR, Lima 07/07/2023.
- RESOLUCIÓN N° 3927-2023-SUNARP-TR, Lima 04/08/2023.
- RESOLUCIÓN N° 3420-2023-SUNARP-TR, Trujillo 11/08/2023.
- RESOLUCIÓN N° 3956-2023-SUNARP-TR, Lima 15/09/2023.
- RESOLUCIÓN N° 4011-2023-SUNARP-TR, Arequipa 18/09/2023.
- RESOLUCIÓN N° 4217-2023-SUNARP-TR, Lima 02/10/2023.
- RESOLUCIÓN N° 4255-2023-SUNARP-TR, Lima 06/10/2023.
- RESOLUCIÓN N° 4392-2023-SUNARP-TR, Lima 13/10/2023.
- RESOLUCIÓN N° 4471-2023-SUNARP-TR, Lima 20/10/2023.

En las cuales se dispone la revocatoria de la decisión del Registrador, sea de una esquila de observación o una de tacha, pero del contenido y desarrollo de estas se deriva la falta de unificación de criterios entre las instancias que componen el Registro; asimismo, la resistencia que opone la primera instancia en aplicar los Acuerdos Plenarios o los Precedentes de Observancia Obligatoria, o en realizar una interpretación incongruente y vaga de estos, generando así una demora en el procedimiento administrativo de levantamiento de hipotecas por caducidad, y, por ende, generando perjuicio en los derechos de los administrados.

Es por ello, que para mejor explicación y análisis de estas es que se ha elaborado una tabla:

Tabla 1 Número de repetición que existe en lo sustentos de las observaciones o tachas en las resoluciones revocatorias, que pretenden impedir el levantamiento de la hipoteca por caducidad, por evitar aplicar o malinterpretar lo señalado en los Precedentes de Observancia Obligatoria y los ahora Criterios Vinculantes, años 2021-2023.

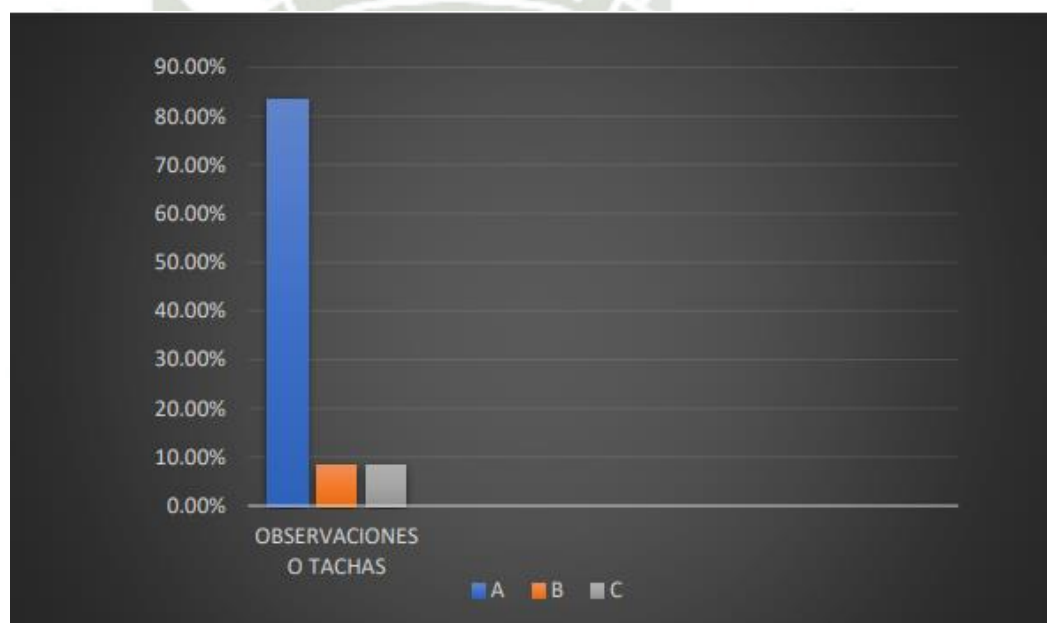
Fuente: elaboración propia

	TIPO DE OBSERVACIÓN O TACHA	NÚMERO	POSTURA DEL TRIBUNAL
A	Por falta de presentación de instrumento público que señale el nacimiento o vencimiento del crédito.	22	Aplicación de los PLENOS CCXX, CLXXXV; y aclaración de la correcta interpretación del Art 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

B	Porque el BANMAT es una empresa del sistema financiero.	2	Aplicación del Decreto Supremo N° 005-2001-PRES, donde se pronuncia el estatuto social del BANMAT. Así como las Resoluciones: N° 501-2011-SUNARP- T, N° 428-2013- SUNARP-TR-L, N° 526-2015-SUNARP- TR-L, N° 563-2015- SUNARP-TR-L.
C	A razón de que no caducan por encontrarse en el supuesto de la Ley N° 29770.	2	Aplicación del Art. 4, inc. 1 de la Ley N° 29770; PLENO CCXX.
TOTAL = 26			

Figura 1 Porcentaje de repetición que existe en lo sustentos de las observaciones o tachas, que pretenden impedir el levantamiento de la hipoteca por caducidad, por evitar aplicar o malinterpretar lo señalado en los Precedentes de Observancia Obligatoria y los ahora Acuerdos Plenarios.

Fuente: elaboración propia.



- A. El motivo reiterado por el que dichas tachas u observaciones se siguen repitiendo a la actualidad, es por la mala interpretación o apartamiento de lo señalado por el Tribunal Registral en los Plenos ya señalados, pues cada vez que resuelve la primera instancia, aplican el mismo criterio, significando ello que se está contraviniendo los deberes que les son impartidos por el propio Reglamento General de los Registros Públicos respecto de resolver de acuerdo a los criterios reiterados señalados en las múltiples resoluciones emitidas por la segunda instancia, ya que se trata de una jurisprudencia

vinculante que tienen obligación de revisar y salvo casos excepcionales, de aplicar; pues como se denota, el argumento en este primer caso es la necesidad de la presentación de un instrumento público que permita realizar el cómputo del nacimiento de la obligación para luego determinar su vencimiento y su posterior caducidad de ser el caso, cuando ya se ha establecido que en las hipotecas constituidas en favor de FONAVI o del BANMAT, no están sujetas a plazo o condición, pues no se configurarán como futuras o eventuales (PLENOS REGISTRALES CLXXXV y CCXX); sin embargo, de la evaluación de todas las resoluciones que revocan dicho argumento, se advierte del título archivado o legajo, el cual contiene el contrato celebrado, los cuales en su mayoría poseen el mismo formato, sí se puede determinar la fecha de inicio del desembolso del crédito, consiguientemente determinar la fecha de vencimiento y calcular el plazo de caducidad de las hipotecas constituidas en favor de FONAVI o del BANMAT; acto que genera la incongruencia en la interpretación de las Leyes N° 26639 y 29770, pues a pesar de haber aclarado su aplicación, permanece el argumento erróneo, el cual contraviene el Principio de Predictibilidad al que todas las instituciones de la Administración Pública están sujetos, y la razón básica de ello es que la Administración que brinda el Estado siempre debe ser en favor de los administrados y el resguardo de sus derechos.

- B. En este tipo de argumento, se denota la falta de diligencia de los Registradores, pues ya es orden imperativa de la norma que el BANMAT no pertenece a las empresas del sistema financiero, tal y como lo señala su estatuto a través del Decreto Supremo N° 005-2001-PRES, por lo cual, es incluso que se han emitido Plenos para esclarecer la aplicación de la Ley N° 29770 en favor de los créditos constituidos en favor de esta entidad o de las cartera que FONAVI le transmitió, para poder determinar si es factible su caducidad o no; por lo que sería completamente ilógico e incongruente,

emitir un pronunciamiento en un Pleno que vaya en contra de las normas o que se realice en desconocimiento de las mismas, pues si se ha señalado la posibilidad de caducidad de los créditos otorgados en favor de dichas entidades, es porque evidentemente es posible su caducidad y no lo opuesto como lo señalan ciertos Registradores, generando perjuicio y hasta faltas en el cumplimiento de sus labores, pues como administradores del Estado, están en la obligación de tener pleno conocimiento de las normas que se vayan emitiendo para poder aplicarlas al caso específico de ser necesario y no como en el porcentaje de estos casos, que dilatan la resolución de un acto, por simple inobservancia de las normas, lo cual es una falta muy grave para el desempeño de sus funciones, más aún si generan perjuicio al derecho de propiedad de los administrados y contravienen los Principios que rigen dicha institución.

- C. Este argumento es considerado más irrazonable aún, pues el Pleno CCXX especifica claramente lo que la Ley N° 29770 ha establecido, ya que ha señalado que todo crédito inscrito a partir del 27.07.2001 en adelante no caduca, eso quiere decir que para la vigencia de la Ley (27.07.2011) aún no hayan transcurrido los 10 años de plazo para la caducidad de las hipotecas; sin embargo, si fueron inscritos antes de dicha fecha, se deberá evaluar si encajan en los supuesto de la Ley N° 26639 y de lo desarrollado en el Art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, criterios que muchos de los Registradores no han tomado en cuenta al emitir sus observaciones, pues confunden inscripción con vencimiento de la obligación y por ende inicio del cómputo de caducidad, lo cual no es materialmente posible, pues se refieren a momentos distintos y a actos diferentes; y, es ciertamente cuestionable, pues por decirlo de una manera sutil, una persona capacitada y continuamente informada, como es un Registrador, no podría cometer ese tipo de errores de forma

reiterada a pesar de las perennes resoluciones que se emiten aclarando dicho tema. Se podría concluir entonces que lo emitido por el Tribunal Registral son criterios que no son observados ni revisados por aquellos, a pesar de estar en el deber de realizarlo.

En conclusión, la incongruencia que genera la primera instancia respecto de la interpretación y correcta aplicación de las Leyes N° 29770 y 26639, en los casos de levantamientos de hipotecas constituidas en favor del BANMAT y de los créditos transmitidos por FONAVI, por caducidad, por las 3 razones señaladas previamente, ocasionan que los administrados tengan ideas erróneas respecto de estas, además de resaltar el actuar poco diligente de los Registradores, pues tal y como se advierte, no cumplen con el deber de revisar de forma exhaustiva los legajos, ya que en el presente caso en estos se encuentran contenidos los contratos de crédito y de las cláusulas se deriva el momento del nacimiento de la obligación, así como el vencimiento de la obligación y la fecha en la que se empezaría a computar el plazo de caducidad, para determinar si se cumple con ello o no.

Advirtiendo todo lo mencionado, se puede inferir que se está afectando directamente el Principio de predictibilidad que todos los Registradores y funcionarios públicos tienen el deber de cumplir, de acuerdo con lo establecido en la Ley General del Procedimiento Administrativo. En ese entender, se evidencia que, a pesar de los criterios reiterados señalados en las resoluciones emitidas por el Tribunal respecto del caso materia de análisis, así como lo establecido en los Plenos Registrales, hasta la actualidad, permanece la preferencia de apartarse de estos, dilatar el procedimiento y ocasionar perjuicio en el derecho de propiedad de los administrados, en vez de realizar una unificación de criterios, resolver conforme a la norma y a la jurisprudencia vinculante, en cumplimiento de sus obligaciones, de los Principios que rigen a la institución y sus fines.

3.2. Contraposición en la interpretación de los supuestos de caducidad de hipotecas

constituídas en favor del BANMAT de acuerdo con la Ley N° 26639 y, lo estipulado en la Ley N° 29770.

Tal y como ya se ha indicado, el BANMAT fue la institución encargada de manejar toda la cartera de ENACE-FONAVI, por lo que, las hipotecas constituídas en favor de este en garantía del cumplimiento de los contratos de crédito se convirtieron en responsabilidad del BANMAT; sin embargo, podemos advertir que a pesar de la antigüedad de dichas obligaciones siguen siendo un problema en la actualidad.

Ahora bien, la Ley N° 26639 introdujo la caducidad como una nueva forma de extinción de hipotecas, por lo que al ser el tema en torno al que gira nuestra investigación, es necesario un análisis a la interpretación de dicha norma que el Registro fue dándole, pues fue justamente en esa labor en donde se suscitó el problema que aqueja hasta la actualidad, más aún si posteriormente se emitió una norma, la Ley N° 29770, que dentro de sus efectos, restringía la caducidad de hipotecas, derogando lo señalado por la Ley N° 26639 e imponiendo un nuevo tratamiento de aquellas, dependiendo del momento de la inscripción del contrato que contenía el gravamen.

Advirtiendo ello, entendemos que toda información que publicita el Registro es el reflejo de la realidad, o es al menos lo que pretende e indica su reglamento; sin embargo, podremos percatarnos del análisis de las Resoluciones que emiten las distintas Salas del Tribunal Registral hasta la actualidad, que no se viene cumpliendo con ello; la razón principal es la falta de predictibilidad de las instancias que componen el Registro, al momento de resolver solicitudes de caducidad de hipotecas constituídas en favor del BANMAT o que este maneja, ya que, en su mayoría por no decir en todos los casos, son de interpretaciones opuestas.

De acuerdo con el análisis exhaustivo realizado tanto a los pronunciamientos de la primera como de la segunda instancia registral respecto del tema que nos apremia, hemos advertido interpretaciones erróneas e incongruentes respecto de la aplicación de las normas en el tiempo, tanto de la Ley N° 26639 como de la Ley N° 29770. Pues bien, conforme a lo señalado en el primer y tercer capítulo de esta investigación, ambas leyes refieren a la caducidad de hipotecas; en la primera, se señalan los supuestos de acuerdo con el contenido del contrato, para poder determinar si el plazo de caducidad de 10 años se empezará a computar desde el nacimiento o desde el vencimiento de la obligación, Ley que se complementó con lo desarrollado en el art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que indica la necesidad imperiosa o no de un instrumento público que contenga la fecha del nacimiento o vencimiento de la obligación, para empezar a computar el plazo de caducidad, siempre que del contenido del contrato no pueda determinarse ello; y en la segunda, su caducidad dependerá de la fecha de la inscripción del contrato que contiene el gravamen, si es anterior o posterior al 27.07.2001.

En ese sentido, todos estos hechos deben ser por obligación del Registrador, puntualmente analizados, tanto los documentos presentados con el título, como el título archivado que se encuentra dentro del Registro; asimismo, hemos detallado los pronunciamientos en los Plenos Registrales sobre el tema en discusión, así como el universo de resoluciones analizadas hasta la actualidad, en las que la primera instancia registral hace caso omiso a lo señalado por estos, los cuales esclarecen la aplicación de las Leyes N° 26639 y 29770, es por ello que se expone cómo los Registradores indistintamente realizan una incongruente interpretación de las Leyes en mención, tal y como se ha evidenciado en el acápite 3.1. del Tercer capítulo del presente trabajo de investigación; pues, se viene mal interpretando ambas normas, ya sea por considerar que es necesaria la presentación de un instrumento público que evidencie el nacimiento o

vencimiento de la obligación, cuando ya se estableció que las hipotecas constituidas en favor de FONAVI o el BANMAT, nunca serán futuras o eventuales y siempre serán ciertas; o, por mal entender que la aplicación de la Ley N° 29770, refiere no a la fecha del acto de inscripción del contrato, sino a la fecha de inicio del cómputo del plazo de caducidad del gravamen.

En esa perspectiva, se está incluso contraviniendo lo señalado por el propio Reglamento General de los Registros Públicos, el cual en su art. 33 señala la cautela y observación que debe de tener en cuenta el Registrador al momento de emitir sus pronunciamientos, en observancia de las múltiples resoluciones emitidas por las diferentes Salas que componen el Tribunal Registral del mismo tema que sigue aquejando hasta el momento. Es menester indicar además, que en este año 2023 se realizó una modificación al Reglamento del Tribunal Registral, básicamente para extinguir la diferenciación que se hacía respecto de los Acuerdos Plenarios frente a los Precedentes de Observancia obligatoria, señalando que los primeros serán llamados ahora Criterios vinculantes, con el propósito de que tanto los primeros como los segundos sean de obligatorio cumplimiento para todo el Registro ya que ambos serán aprobados por mayoría simple; sin embargo, de lo estipulado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012) en su Reglamento General de los Registros Públicos, insinúa de su contenido algo que podría permitir de cierta manera la libertad de acogerse o no a dichos criterios:

Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión. (art. 33, inc. a.3)

Básicamente la redacción del presente inciso en la parte de: “Cuando el Registrador conozca el mismo título”, es una de las razones del problema que ahora investigamos, pues es parte de la causa de la falta de unificación de los criterios y por ende la afectación directa al Principio de predictibilidad, conllevando a la incongruencia en la interpretación y aplicación de las normas N° 26639 y 29770, pues su redacción debería ser más puntual y específica, generando obligatoriedad en el cumplimiento de los argumentos ya establecidos por el Tribunal Registral, en respeto y cumplimiento del Principio en mención, el cual tiene como objetivo generar seguridad jurídica respecto de los resultados de las solicitudes de los actos que los administrados pretenden inscribir, forjar confianza en la Administración Pública, para que se pueda tener certeza del resultado que se pretende conseguir y no lo opuesto.

Asimismo, es preciso señalar un aspecto que todo aplicador del Derecho debe tener, el sentido común, ya que es indispensable para poder aplicar e interpretar las normas a los casos que se manifiestan en la realidad; por tanto, en el presente caso, debe observarse y aplicarse lo señalado y estipulado por la Segunda Instancia, ya sea a través de los Plenos, o incluso en los criterios que son reiterativos en las múltiples resoluciones emitidas por las distintas Salas a nivel nacional, las que para las fuentes del Derecho son consideradas como jurisprudencia vinculante, a través de los cuales se les otorga soluciones a los problemas jurídicos que acarrearán al Registro, muchos de gran relevancia, como el presente, pues se trata de la limitación del ejercicio de un derecho fundamental como es el derecho de propiedad.

Sin embargo, hemos advertido que ocurre lo opuesto, pues como ya se ha detallado incluso porcentualmente, lo que prefiere decidir la primera instancia es apartarse, sin darle la importancia debida, ya que dichos criterios son resueltos para el esclarecimiento y mejor resolver respecto de un tema, como es el tema de la presente investigación, en el

que, por apartarse de dichas directrices, se generó un mayor perjuicio al administrado, debido a que un tema que fácilmente pudo ser resuelto en 07 días hábiles, plazo señalado en el art. 25 del Reglamento General de los Registros Públicos, de admitido el título, si se hubiera cumplido correctamente con la obligación de actuar en pro de este y aplicar los pronunciamientos necesarios, se extendió 25 días hábiles más por formular una observación o una tacha sin sustento lógico, o con los argumentos repetitivos que se han evidenciado porcentualmente anteriormente, simplemente para dejar en manos de la segunda instancia la resolución de dicha controversia, generando mayor carga de forma completamente innecesaria, es preciso indicar que la vigencia del asiento de presentación del título es de 35 días hábiles, que se extienden debido a actos como las observaciones o tachas entre otros.

En ese entender, evidenciamos la falta de coherencia existente a la actualidad respecto de la interpretación y aplicación de las Leyes N° 26639 y 29770, lo que evidentemente ha atentado contra los derechos de propiedad de los administrados, contra los Principios que rigen el Registro, por publicitar un hecho que materialmente dejó de existir, así como el evitamiento a la unificación de criterios con los establecidos por el Registral, impidiendo la predictibilidad en el Registro en relación al tema concreto de caducidades de hipotecas constituidas en favor del BANMAT y de las que FONAVI le transfirió.

En esa línea debemos señalar además, que todo ello se lleva a cabo a través de una apelación que el administrado debe promover en salvaguarda de su derecho, que la segunda instancia resolverá en 30 días hábiles prorrogables por otros 30 más; por lo tanto, advertimos el tiempo que se extiende en el que se vulnera un derecho fundamental, pues limitan el ejercicio de este por tener una carga que será levantada en el triple del tiempo que debió, únicamente por el hecho de resistirse a unificar criterios y a respetar un

Principio que es de obligatorio cumplimiento, para realizar lo que por obligación deben los Registradores, inscribir la realidad y que a través de ello se otorgue la seguridad jurídica a los derechos inscritos y la información veraz para que los terceros puedan actuar en base a ella.

3.3. La predictibilidad en la calificación registral de las caducidades de hipotecas constituidas en favor de FONAVI transferidas al BANMAT.

Luego de haber abordado todo lo necesario, entre normas, doctrina y jurisprudencia del tema de investigación para su entendimiento, es que procederemos a abordar el problema jurídico que sostiene este trabajo, pues hemos logrado evidenciar cómo la ausencia de unidad en los criterios entre la primera y la segunda instancia que componen el Registro aqueja directamente un Principio de indispensable cumplimiento para la Administración Pública como es el de predictibilidad.

Asimismo, es necesario mencionar que este Principio tiene íntima relación con otros derechos y Principios constitucionales como es el de igualdad ante la aplicación de la Ley, el de buena fe y el que reconoce el Tribunal Constitucional en muchas de sus sentencias como es el de seguridad jurídica; la razón y esencia es debido a que todos ellos tienen una misma finalidad, la cual es evitar la aplicación arbitraria de la norma, emitiendo pronunciamientos diferentes para una misma situación jurídica.

Es así como el Tribunal Constitucional (2002 y 2003) en sus sentencias Exp. N° 016-

2002-AI/TC (acción de inconstitucionalidad contra la Ley N° 27755, art. 7) y

Exp. N° 001-003/2003-AI/TC (acción de inconstitucionalidad contra la Ley N° 27755).

establece:

El Principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho” (STCE 36/1991, f. j. 5).

El Principio in comento no solo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la “predecible” reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal. (Fundamento 3)

En ese entender, el Principio de predictibilidad y el de seguridad jurídica constituyen una garantía para los administrados respecto de la expectativa que tienen sobre el tratamiento de sus derechos, en el presente caso el derecho de propiedad afectado por un gravamen que garantiza una obligación crediticia.

Es evidente, que lo que se pretende es una actuación razonable en aplicación e interpretación de las normas, para así poder ocasionar en los administrados el entendimiento del funcionamiento respecto de los trámites a realizar, la forma de hacerlos, los requisitos necesarios de cumplir para que procedan sus solicitudes y que

efectuando todo ello, conllevará a un resultado satisfactorio. Entonces, podemos afirmar que la seguridad jurídica como Principio y como consecuencia del Principio de predictibilidad, conlleva a la obligatoriedad de los organismos públicos de tener previsibilidad en cuanto a sus actuaciones, lo que producirá confianza de parte de los administrados en los organismos públicos del Estado.

En ese menester de ideas, Morón Urbina (2017) nos precisa:

Efectivamente, la seguridad jurídica dota a la administración pública al actuar que deben poseer, pues les incumbe que sus conductas sean previsibles por los administrados, ocasionando en cada sujeto la convicción de que se procederá de forma prudente y sensata en resguardo de sus derechos, sin actuaciones arbitrarias de por medio. (p. 130)

Tal y como se ha señalado en el tercer párrafo del acápite 2.3.1.2. del capítulo II de la presente, el TUO de la Ley N° 27444 – Ley General del Procedimiento Administrativo, reconoce al Principio de predictibilidad, buscando principalmente que en aplicación de este, las actuaciones de las autoridades administrativas en la práctica de su labor tengan como propósito principal la coherencia y pertinencia en sus pronunciamientos, siempre en respeto de los antecedentes administrativos que se vayan generando de acuerdo con cada caso en concreto; de manera que, ninguna autoridad administrativa tiene la facultad de variar de manera irracional e injustificada la interpretación establecida de las normas aplicables.

En ese marco, Valbuena Hernández (2008) nos plantea sobre el Principio de predictibilidad o Confianza legítima:

En ese sentido, los ciudadanos que abrigan la confianza justificada de que sus expectativas y esperanzas no van a ser objeto de frustración, modificación o

alteración, no tiene por qué resultar defraudados, sorprendidos o asaltados en su buena fe como consecuencia del cambio inesperado de los ofrecimientos, promesas, criterio y políticas previamente expresados o como el resultado contradictorio y desleal de las autoridades que al última hora deciden modificar la orientación o el sentido de decisiones y posturas suyas adoptadas anteriormente. (p. 153)

Así también indica Guzmán Napurí (2015):

El Principio de predictibilidad tiene dos finalidades evidentes. La primera es la de permitirle al administrado poder determinar previamente el posible resultado de un procedimiento, lo cual le permitirá elaborar los mecanismos de defensa más adecuados para sus intereses. Ello evidentemente reduce los costos en los que debe incurrir el administrado en la tramitación de sus procedimientos e incentiva de manera inmediata el uso de mecanismos formales para la obtención de beneficios.

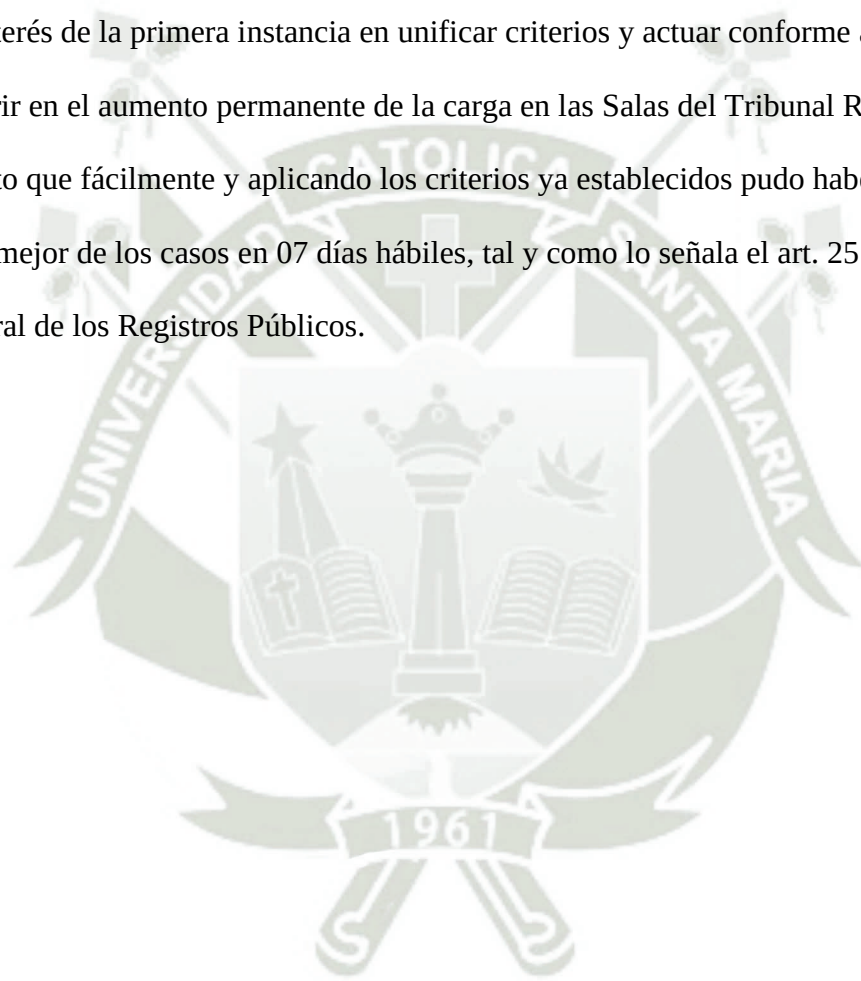
Pero, por otro lado, el Principio de predictibilidad permitirá desincentivar la presentación de solicitudes sin mayor efectividad o legalidad, pues el administrado podrá conocer con cierta certeza la inviabilidad de su petición pudiendo decidirse por la abstención en el ejercicio de la misma. Esto a su vez redundará también en una evidente reducción de costos organizativos en favor de la Administración que tendrá que tramitar una menor cantidad de solicitudes. (p. 80)

Es por todo lo que hemos venido exponiendo, que el Principio de predictibilidad se encuentra altamente afectado por la primera instancia del Registro respecto de la forma de resolver los títulos que solicitan la caducidad de hipotecas constituidas en favor del BANMAT y de las que le fueron transferidas por FONAVI, a pesar de que la primera institución en mención fue liquidada y disuelta en el año 2012 a través del Decreto Supremo N° 136-2012-EF, lo cual es indispensable de mencionar, pues el criterio de

mayor porcentaje de utilización para generar una observación o tacha por parte de la primera instancia registral, es precisamente que el BANMAT emita el documento en el que se evidencie que se cumplió con la condición “x” para el primer desembolso del crédito, o, en su defecto, la fecha en que la obligación crediticia venció; siendo dicho argumento un absurdo, primero porque no hay posibilidad material de que se efectúe dicho documento y segundo, porque el Tribunal Registral en el Pleno CLXXXV, señaló que las hipotecas constituidas en favor de las entidades que administraron los recursos de FONAVI, siempre son ciertas, nunca futuras o eventuales, por tanto no puede estar sujeta a condición alguna, es por ello por lo que el plazo de nacimiento y vencimiento de la obligación se deriva del contenido del título archivado, el cual contiene el contrato celebrado entre las partes; por consiguiente, el plazo para la caducidad de las hipotecas siempre se computará a partir de la fecha del vencimiento de la obligación.

Además, claro, de los otros argumentos utilizados por los Registradores que han ameritado una revocatoria y la orden de inscripción del levantamiento de la hipoteca, pues es así como se puede denotar que a pesar de tener Plenos Registrales en los cuales se ha esclarecido e indicado de forma muy precisa la manera de interpretar y aplicar las Leyes N° 26639 y 29770, hasta el presente año, siguen existiendo apelaciones y resoluciones que revocan los argumentos erróneos y absurdos de la primera instancia, revelando la necesidad imperiosa de realizar una unificación de criterios indispensablemente, pues estamos tratando un tema que ha acarreado varios perjuicios, tanto para el administrado, como para la administración; pues en el caso en específico, se limita de cierta forma el ejercicio del derecho de propiedad de una o varias personas, por publicitar hechos que han dejado de existir en la realidad sobre inmuebles de su propiedad, los cuales impiden muchas veces la celebración de distintos actos jurídicos que estas personas deberían estar en la potestad y libertad de realizar, ya que, cualquier tercero que pretenda, por ejemplo,

una compraventa, buscará revisar la partida del inmueble para verificar la validez y veracidad de la información que le dieron, y si al revisarla encuentra inscrita una hipoteca, que él tendría que asumir de comprarlo, vuelve altamente remota la celebración de dicho acto, eso por una parte; y, por la otra, la permanencia en el tiempo de estas hipotecas a pesar de su antigüedad, de las múltiples apelaciones por la desidia y el desinterés de la primera instancia en unificar criterios y actuar conforme al Derecho, e incurrir en el aumento permanente de la carga en las Salas del Tribunal Registral, siendo un acto que fácilmente y aplicando los criterios ya establecidos pudo haber sido resuelto en el mejor de los casos en 07 días hábiles, tal y como lo señala el art. 25 del Reglamento General de los Registros Públicos.



CONCLUSIONES

1. Se ha establecido la existencia de la incongruencia en la interpretación de las Leyes N° 26639 y 29770, tal y como se ha desarrollado en la investigación, revelando que el 82.4% de las resoluciones evaluadas corresponde al mismo argumento interpretativo del art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que desarrolla el contenido de la Ley N° 26639, por solicitar un instrumento público que determine el nacimiento o vencimiento de la obligación innecesariamente, argumento erróneo de acuerdo con los Plenos Registrales mencionados, pues en la primera instancia no se revisa idóneamente del legajo la información necesaria para determinar el vencimiento de la obligación y así el inicio del cómputo del plazo de caducidad, hecho que sí ocurre en la segunda instancia, ya que se hace una revisión exhaustiva de las cláusulas del contrato de crédito, y en todos los casos de este tipo se logra determinar la fecha de vencimiento de la obligación y el inicio del plazo de caducidad; y, el otro 7.6%, es por mal interpretación de la Ley N° 29770, debido a que el inicio del cómputo del plazo de caducidad en dicha norma debe ser desde el momento de la inscripción del contrato, no desde la fecha de inicio del cómputo de la caducidad; aunado en este porcentaje la inobservancia y desconocimiento de la norma que señala que el BANMAT no pertenece al sistema financiero y por ende, que la caducidad opera para los gravámenes constituidos o administrados por dicha entidad.

2. Se ha evidenciado la afección grave al Principio de predictibilidad debido a la incongruencia en la interpretación de las Leyes mencionadas y el apartamiento de los Plenos Registrales, lo cual ha generado perjuicio en el derecho de propiedad de los

administrados, por limitar el ejercicio de este; desconfianza e incertidumbre respecto de la forma de resolver del Registro, referente a las solicitudes de levantamientos de hipotecas por caducidad, constituidas en favor de FONAVI transmitidas al BANMAT, contraviniendo la Ley General del Procedimiento Administrativo y lo señalado por el Tribunal Constitucional; y, por último, ocasionando mayor carga de forma innecesaria al Tribunal Registral.

3. Se ha comprobado la necesidad imperiosa de la unificación de criterios obligatoria e indispensablemente, pues a pesar de la modificatoria del Reglamento del Tribunal Registral realizada el presente año, en la que se eliminó la diferenciación entre Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios, ahora llamados Criterios vinculantes, estipulando su cumplimiento de forma imperativa para ambas instancias, precisamente para finiquitar este apartamiento que se venía realizando respecto de los Acuerdos Plenarios; sin embargo, el problema que se aborda en la presente investigación sigue suscitándose; por ello se buscará a través de una propuesta de modificación normativa del contenido del artículo 33, inciso a.3) del Reglamento General de los Registros Públicos, que refiere a las reglas para la calificación en primera instancia, la realización de un intercambio de términos que le otorgarán un sentido más absoluto y más favorable para los administrados como para la mayor eficiencia de la Administración Pública.

SUGERENCIAS

1. En la presente investigación se ha podido determinar la resistencia que opone la primera instancia registral a unificar criterios respecto de la interpretación de las Leyes N° 26639, 29770 y el art. 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, afectando directamente el Principio de predictibilidad, perjudicando gravemente el derecho de propiedad de los administrados al alargar un procedimiento que en mérito del Principio de Pro-Inscripción debería ser célere y eficiente, y, generando carga innecesaria en la segunda instancia; pues, se advierte la existencia de Plenos Registrales que contienen ya sea Precedentes de Observancia Obligatoria o Acuerdos Plenarios, esclareciendo la interpretación y aplicación de dichas normas. Ahora, a pesar de la modificación de su obligatorio cumplimiento sin diferencia alguna, en el Reglamento del Tribunal Registral, siguen existiendo resoluciones con argumentos repetitivos e incongruentes, por el simple deseo de apartarse de lo estipulado por el Tribunal, más aun existiendo múltiple jurisprudencia registral vinculante, que por Principio del Derecho, deben ser de aplicación obligatoria.
2. Es en menester de ello que se sugiere la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos, ya que a pesar de señalar las reglas para la calificación en la primera instancia, su redacción ha sido insuficiente, porque en el tema presente, se denota su claro incumplimiento a través de los años sin haber merecido la atribución de responsabilidad alguna a pesar del continuo y grave perjuicio que se iba ocasionando; razón por la cual, se considera pertinente sugerir la propuesta de una modificación normativa al artículo 33, inc. a.3) del Reglamento General de los Registros Públicos,

buscando con ello la protección que el Registro está en la obligación de otorgar como parte de la Administración Pública, así como el cumplimiento de los Principios que rigen su institución, reflejando la realidad material y permitiendo que los administrados obtengan la seguridad jurídica respecto de sus derechos inscritos así como la confianza en el Estado.



PROYECTO DE MODIFICACIÓN NORMATIVA

Después del análisis efectuado respecto de la falta de aplicación del Principio de Predictibilidad en los casos de solicitudes de levantamiento de hipoteca por caducidad en la primera instancia del Registro respecto de las hipotecas constituidas en favor de FONAVI transferidas al BANMAT, a pesar de lo determinado en el Reglamento General de Registros Públicos y el Reglamento del Tribunal Registral, brindamos una propuesta de modificación normativa sustentada en las evidencias obtenidas de la presente investigación y buscando el mejoramiento del sistema registral, así como la mayor protección a los derechos de los administrados, su seguridad jurídica y la confianza que deben tener en la Administración Pública y su eficiencia.

Reglamento General de los Registros Públicos

DICE:

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

(...)

En la primera instancia:

(...)

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

DEBE DECIR:

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

(...)

En la primera instancia:

(...)

a.3) Cuando haya criterios reiterados respecto de un mismo acto, cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, el Registrador deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

Los criterios reiterados constituyen criterios vinculantes y su apartamiento dará lugar a responsabilidad.

REFERENCIAS

- Arrieta Pongo, A. (2015) “Estudio comparativo de los alcances de la doctrina de los actos propios frente al Principio de protección de la confianza legítima”. Revista Ita Ius Esto; séptima edición.
- Avendaño Arana, F. (1993), “La Extensión de la Hipoteca”, Themis, N° 26.
- Avendaño Valdez J. & Avendaño Arana F. (2007), “Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado”, IUS La Revista, N° 35.
- Cueva Morales, C. (1986), “Hipoteca en Garantía de una Obligación Futura o Eventual”, Themis, N° 5.
- Delgado Scheelje, A. (1999), “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios”. Ed. Ius et Veritas, N° 18.
- Gonzáles Barron, G.H. (2018), “El derecho registral peruano” en Villanueva López B. “Sobre la caducidad de la hipoteca, ¿Por qué no procede su extinción si se trata de Instituciones Financieras?”. Universidad Mayor de San Marcos.
- Gonzales Loli, J. (2002) “Comentarios: nuevo reglamento general de los Registros públicos.” Ed. Gaceta Jurídica.
- Huerta Ayala, O. (2017), Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 1ra Edición, Editorial Grijley.
- Marcano Salazar L. M. (2019) “La Investigación Jurídica. Herramientas para la realización del trabajo intelectual del abogado”. Ediciones Olenik. 1ra ed.

Mendoza del Maestro G. (2006) “La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”. Ed. Actualidad Jurídica.

Morón Urbina, J. C. (2017) “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General: Texto Único Ordenado de la Ley N°27444”, tomo I. Gaceta Jurídica, Decimo Segunda Edición.

RESOLUCIÓN N°2243-2023-SUNARP-TR.

RESOLUCIÓN N° 2877-2023-SUNARP-TR.

RESOLUCIÓN N° 800-2015-SUNARP-TR-L.

RESOLUCIÓN N° 656-2015-SUNARP-TR-A.

RESOLUCIÓN N° 145-2015-SUNARP-TR-A.

RESOLUCIÓN N° 959 -2023-SUNARP-TR.

RESOLUCIÓN N° 1609 - 2023-SUNARP-TR.

Sesión de Pleno Registral N° C, (2012).

Sesión de Pleno Registral N° CX, (2013).

Sesión de Pleno Registral N° CLXXXV, (2018).

Sesión de Pleno Registral N° CCXX, (2019).

STC Exp. N° 016-2002-AI/TC (acción de inconstitucionalidad contra la Ley N° 27755, art. 7).

STC Exp. N° 001-003/2003-AI/TC (acción de inconstitucionalidad contra la Ley N° 27755).

Valbuena Hernández (2008) “La Defraudación de la Confianza Legítima: Aproximación Crítica Desde La Teoría de la Responsabilidad del Estado”.

Varsi Rospigliosi, E. & Torres Maldonado, M. (2019), “Características de la 69 Hipoteca”, Gaceta Civil & Procesal Civil, N° 67.

Vivar Morales, E. (1994) “Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”. Ed. Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 48, p. 117.

Witker Velásquez J. (2021) “Metodología de la Investigación Jurídica”. Solar, Servicios Editoriales, S.A. de C.V. Universidad Nacional Autónoma de México.

