

LA CADUCIDAD REGISTRAL DE LAS MEDIDAS
CAUTELARES DE EMBARGO EN FORMA
DE INSCRIPCIÓN Y DE LAS HIPOTECASM. Julián Siguas Rivas
juliansiguas@yahoo.es

Abogado por la Universidad Nacional Federico Villarreal (Perú), con estudios en Post Grado en Derecho Civil y Comercial por la Universidad San Martín de Porres. Catedrático en las asignaturas de Derecho Notarial y Registral; Garantías. Vocal Presidente del Tribunal Administrativo de la Propiedad de COFOPRI.

Recibido: 30 de mayo de 2014

Aceptado: 16 de junio de 2014

SUMARIO

Introducción

Las Cargas y Gravámenes

La Medida Cautelar de Embargo en forma de inscripción La

Hipoteca

Los efectos jurídicos registrales de las anotaciones de Embargos en forma de inscripción y de las Hipotecas

El Tráfico Jurídico Inmobiliario y la Caducidad de los Embargos e Hipotecas La

Ley 26639

Los requisitos para la caducidad de los Embargos

Los requisitos para la caducidad de las Hipotecas

La Caducidad de Hipotecas a favor de Instituciones Bancarias

La Presentación de Títulos rogando la inscripción de Caducidad de Embargos e Hipotecas

Conclusión

RESUMEN

Con el transcurso de los años, la aplicación de la Ley 26639 quedó restringida en cuanto a los Embargos, por la Ley 28473 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de Marzo del 2005, al modificar el texto íntegro del artículo 625 del Código Procesal Civil, estableciendo que en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extinguía de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución; es decir quedaban excluida la posibilidad en adelante de caducar los embargos trabados en procedimientos seguidos con el Código Procesal Civil. A igual suerte fueron sometidos los embargos coactivos anotados bajo los alcances del Código Tributario, ya que por disposición del D. Leg. 953 publicado en el

Diario Oficial El Peruano el 5 de Febrero del 2004, se estableció que las medidas cautelares trabadas bajo los alcances del Código Tributario no estaban sujetas a plazo de caducidad, ello en clara alusión a la Ley 26639.

ABSTRACT

Over the years, the application of the law 26639 was restricted as embargo, for the 28473 law published in the official newspaper El Peruano on 18 March 2005, to modify the text full of the article 625 of the Civil Procedure Code, establishing that the process initiated with the code of civil procedure of 1912 the measure precautionary was winding down of fully entitled to the five years since its implementation; i.e. were excluded the possibility thereafter expire embargoes locked in procedures to be followed with the Civil procedure code. To same fate underwent coercive embargoes listed under the scope of the tax code, since by order of D. Leg. 953 published in the official journal El Peruano on 5 February 2004, established that the precautionary measures locked under the scope of the tax code were not subject to expiration date, thus alluding to the 26639 law.

PALABRAS CLAVES

Cautelar - Inscripción - Seguridad - Caducidad - Hipoteca

KEY WORD

Precautionary - Registration - Security - Expiration - Mortgage

INTRODUCCIÓN

Es conocido que, en la praxis, la capacidad de endeudamiento de las personas, no solo depende del patrimonio inmobiliario que estas tengan, sino en gran medida que el mismo no se encuentre gravado; es decir sujeto a medidas que ante el incumplimiento en el pago de sus obligaciones se genere el riesgo de la pérdida de dicho patrimonio.

Lo paradójico es que, para que el propietario pueda garantizar estas obligaciones, sus predios al momento de garantizar las mismas estén en estado alodial.

Es decir, para calificar la adquisición de una obligación, para efectos de garantizarla hay que gravar el inmueble; siendo requisito para ello que a dicho momento el mencionado inmueble no esté previamente gravado.

Esta exigencia es común cuando un propietario asume obligaciones bancarias; en que los bancos requieren como cosa previa a efectos de calificar y otorgar un crédito, el que él se acredite mediante las certificaciones registrales tales como un CRI o Gravámenes,¹ que el inmueble materia de garantía se encuentra realengo. En no pocas ocasiones, dicha exigencia no puede ser satisfecha por encontrarse vigente formalmente una Medida Cautelar o Hipoteca, que si bien son poco factibles de ser realizadas porque los procesos judiciales o coactivos que las originaron - en caso de ser embargos - han caído en abandono o estando resueltos adversamente al demandante no se ordenaron sus cancelaciones - resulta engorroso y a veces hasta imposible retomar dicho proceso a efectos de cancelarlas; o porque ha prescrito extintivamente la acción personal o real que permitiría la ejecución de la hipoteca.

Esta situación perjudica no solo la solvencia económica en particular de las personas, sino de manera general el tráfico jurídico inmobiliario (Serrano, 2009:225).²

Es por ello que, bajo criterios de predictibilidad en la inejecución de la venta forzada de los embargos o hipotecas que gravan el predio; y bajo los alcances de los conceptos registrales; se promulgo la Ley 26639 publicada el 27 de junio del 1996 y vigente desde el 25 de septiembre del mismo año; que bajo mecanismos céleres permite en sede administrativa registral - sin recurrir a las instancias judiciales o requerimientos al acreedor hipotecario - solicitar que se extiendan los asientos denominados de Caducidad de Embargos o Hipotecas, cuyos efectos jurídicos son el de publicitar que estos embargos o hipotecas han dejado de surtir efectos de pleno derecho por el trascurso del tiempo, que si bien es cierto podría entenderse ello como supuestos de caducidad; es necesario argumentarlo y acreditado al interior del procedimiento registral de inscripción de título.

1 El Certificado de Gravamen y el CRI (Certificado Registral Inmobiliario) son Certificaciones Registrales; es decir "pronunciamientos" que el sistema registral, a través de sus operadores (Certificador de Publicidad) hace de la información que aparece de sus antecedentes registrales (Asientos Registrales, Títulos Archivados, Información Catastral, etc.) y que por tratarse de traslados de Registros Jurídicos, tiene fuerza probatoria y valor oficial.

En el Certificado de Gravamen, el sistema registral, se pronuncia en el sentido que si el predio está libre de cargas y gravámenes o si sobre el mismo pesa dichas limitaciones, indicándose los en los cuales obran inscritos o anotados los mismos.

En cuanto al Certificado de Registral Inmobiliario (CRI) es también una Certificación Compendiosa como el Gravamen, en la cual el sistema registral a través de sus operadores de publicidad, hace un estudio del a situación jurídica del predio; en cuanto a las titularidades de dominio y otros derechos reales sobre el predio. Lamentablemente es inevitable indicar que en la praxis registral, dichos Certificados no cumplen su cabal función, ya que, en la mayoría de casos solo se limitan a señalar la relación de los gravámenes inscritos, sin mayor análisis de si estos están o no caducos; sin tener en cuenta que la Ley 26639 establece que los embargos e hipotecas "caducan de pleno derecho" de cumplirse el plazo señalado. Pese a estar obligado por la norma (D. S. 35-94-JUS y el CIX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 28 y 29 de Agosto del 2013) a citar las hipotecas o embargos caducos que requieren iniciar el procedimiento de inscripción de Caducidad de Gravamen, no suelen hacerlo pues mientras no haya un asiento expreso por el cual se publicite la caducidad de ellos, previo procedimiento de Inscripción de Título (de Caducidad de los mismos) para estar certificaciones seguirán vigentes.

2 Serrano sostiene que "El Registro de la Propiedad no es otra cosa que el instrumento jurídico creado para lograr efectividad y seguridad jurídica del tráfico jurídico de dichos bienes."

Hoy los dimes y diretes de la aplicación de la Ley 26639 ha sido luego de un extenso debate ante el Tribunal Registral de la SUNARP zanjada por el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 4 de Mayo del 2013.³

LAS CARGAS Y GRAVÁMENES

Un inmueble tiene la calidad de realengo, cuando sobre el mismo no pesa ninguna carga o gravamen; esto es, que sobre el predio no concurren con el titular del derecho de dominio, otros titulares con derechos reales de garantía o de goce sobre bien ajeno; o que sobre el predio no se publicite situaciones jurídico procesales o administrativas que, en un primer supuesto sujete al mismo a una eventual venta forzosa o en el segundo publicite restricciones referidas a las situaciones de hecho⁴ sobre el predio.

Ante una definición como la planteada, es forzoso establecer la diferencia entre una carga y un gravamen; pues es común la confusión que hay entre uno y otro, mucho más cuando se etiqueta al primero como el género y el segundo como la especie.

La diferencia es que, solo el gravamen apunta a una venta forzada, es decir a un remate judicial.

Dicho en palabras llanas, si la carga no concluye en un remate judicial, solo será una carga; si la carga termina en un remate judicial, será un gravamen.

LA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

La Medida Cautelar de Embargo en forma de inscripción, es una de las modalidades por las cuales los magistrados, árbitros⁵ (por intermedio de los magistrados) y autoridades administrativas, disponen que un inmueble quede sujeto a la eventual resultas de un remate judicial y por ende su adjudicación en propiedad a favor del mejor postor o del demandante en caso de defecto de postor; ello como colofón de un proceso o procedimiento en el cual el titular registral es la parte obligada en el mismo (Ariano: 2014).

Esta medida en el caso de los procesos judiciales o arbitrales es impuesta a solicitud de parte interesada, mientras que en los administrativos se impone en interés del propio Estado.⁶

³ El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha tomado los pronunciamientos del Tribunal Registral publicados en el Diario Oficial El Peruano en sus Plenos Registrales, sobre la aplicación de la Ley 26639.

⁴ Las situaciones de hecho están referidas a las descripciones y variaciones en ellas, recaídas sobre el predio. La inmatriculación, independización, acumulación, declaratoria de fábrica, medida, linde ración, etc. son actos materia de inscripción registral referidos a "situaciones de hecho" sobre el predio.

⁵ El Decreto Legislativo 1071 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de junio del 2008, vigente el 1ro. de Septiembre del mismo año; que norma El Arbitraje, permite que en los procedimientos arbitrales a través con la colaboración del Poder Judicial, se puedan trabar medidas cautelares de embargos en forma de inscripción.

⁶ El Estado a efectos de efectivizar el pago de los impuestos, puede iniciar procedimientos coactivos, y al interior de este trabarse medidas cautelares de embargo en forma de inscripción.

El Titular Registral, a la sazón: el deudor; lo es en virtud de una acreencia quirografaria; que al ser asegurada mediante el embargo en forma de inscripción, hace que la acreencia y el acreedor torne en uno privilegiado.⁷

LA HIPOTECA

Es una garantía real que otorga un titular registral - sea o no deudor -, a favor del acreedor, a efectos que en el supuesto de incumplimiento en el pago de la obligación, este pueda solicitar judicialmente la venta forzada de la finca garantizada obteniendo del valor de cambio el pago de la deuda solo hasta el monto de sujeción⁸ que haya constituido el titular registral.

LOS EFECTOS JURÍDICOS REGISTRALES DE LAS ANOTACIONES DE EMBARGOS EN FORMA DE INSCRIPCIÓN Y DE LAS HIPOTECAS

El embargo y la hipoteca tienen en común que son mecanismos de seguridad (Manzano. 1994) para efectos que ante el impago de una deuda patrimonial, los acreedores puedan a través de un procedimiento judicial obtener el valor de cambio generado por la venta forzada sobre los bienes inmuebles afectados, estribando la diferencia en que el embargo es un mecanismo para los acreedores quirografarios, mientras la hipoteca para los acreedores privilegiados. En el primero sujeta al inmueble la decisión de un magistrado o ejecutor coactivo, mientras que en el segundo la voluntad del titular registral.

En ambos casos tanto la voluntad jurisdiccional o administrativa, como la del titular registral, no servirían de nada si no se apareja a ellas la intervención del sistema registral, a través de la extensión del asiento de gravamen.

Tan es así que si no se genera dichos asientos, por mucho que exista el pronunciamiento jurisdiccional, administrativo o personal del titular registral, dichos mecanismos serían inexistentes.

En estos casos la inscripción registral tiene carácter constitutivo (Rodríguez: 2011: 222),⁹ es decir dichas situaciones jurídicas sin inscripción no generarán ninguna consecuencia jurídica; siendo la

⁷ Un acreedor quirografario al concedérsele una Medida Cautelar, en particular un Embargo en Forma de Inscripción, torna automáticamente en un acreedor privilegiado, ello por la Prioridad de Rango otorgada por la inscripción registral de la medida sobre el bien; que le permite luego del Remate Judicial acceder con prioridad a otros acreedores incluso privilegiados al cobro de la deuda hasta el monto de sujeción otorgado por la medida cautelar.

⁸ El monto implica la cantidad de dinero que el acreedor podrá tomar de la suma por la cual se haya rematado el bien; sin importar que quede pendiente de pago la obligación. De quedar un remanente del valor de cambio detráida la suma de sujeción, el acreedor privilegiado tornado en quirografario podrá embargar dicha diferencia llamada "Hipocarocha" como tal.

⁹ La inscripción es constitutiva cuando es un requisito esencial para la modificación jurídico real. Por el contrario es declarativa, cuando lo que hace es constatar frente a todos la modificación jurídica real operada fuera del Registro.

principal la de otorgar la seguridades en obtener el valor de cambio para ser entregado hasta el máximo establecido a los acreedores, así como la titularidad con efectos retroactivos al asiento del gravamen a favor del adjudicante en la subasta.

Por ello la inscripción registral - el asiento de gravamen - no solo es elemento genético del embargo o la hipoteca, sino además una vez generado prodiga a ellos la publicidad erga omnes y la llamada reserva de rango.

Con lo primero, aquellos que crean verse afectados por el gravamen podrán tomar participación activa en el proceso judicial o administrativo que los origina, a través de las Tercerías Excluyentes de Dominio o Nulidad de Constitución de Hipoteca; y con lo segundo, teniendo en cuenta que los embargos e hipotecas no limitan la posibilidad de enajenar o seguir gravando la finca (Diez: 1995)¹⁰, cuando se dé la adjudicación en venta forzada a tercero o al demandante por defecto de postor, el asiento de traslación de dominio adoptara la posesión registral no desde que ingrese el título adjudicativo, sino desde la fecha en que se presentó el título del gravamen.

EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO Y LA CADUCIDAD DE LOS EMBARGOS E HIPOTECAS

Como indicamos en la introducción del presente artículo, la viabilidad de que un predio pueda verse involucrado en diversas situaciones jurídicas, y por ello ser mecanismo de riqueza; es la apetitividad que los operadores económicos tengan sobre el mismo; y ello solo se generara si el mismo tiene la condición de realengo, incluso para quitarle dicha posibilidad después.

Esta apetencia se ve afectada si los predios están sujetos por gravámenes (embargos e hipotecas) que por el transcurso del tiempo se han vuelto ineficaces; pues es indudable que ante las interposiciones las acciones personales o reales para efectivizarlos, las defensas de los demandados deducirían las excepciones extintivas personales o reales que la ley les franquea.

El sistema jurídico sabedor de ello, y que los mecanismos judiciales son engorrosos y tardíos para desgravar al predio a través de las acciones judiciales liberatorias¹¹; expeditan ello a través de un

¹⁰ Diez desarrolla el enunciado señalando que:

Como quiera que el Registro se presume exacto, el titular registral esta legitimado para ejercitar el derecho inscrito. La legitimación registral aparecerá fundamentalmente en el tráfico jurídico, (...) Por virtud de la Legitimación Registral puede decirse que se atribuye al titular inscrito la facultad de disposición sobre el derecho. El titular inscrito puede disponer del derecho y provocar eficazmente la transmisión. (...) La eficacia y validez de la transmisión no dependen solo de la legitimación del titular inscrito, sino de las condiciones de protección del adquirente. (Pág. 436)

¹¹ Aquellas tendientes a obtener un pronunciamiento jurisdiccional en el sentido que sobre bien no pesa una carga o gravamen determinado, acreditando para ello la causal de su extinción.

procedimiento administrativo registral, esto es inscripción de título, en el cual a través de la argumentación y acreditación del transcurso del tiempo se puede “desgravar” la finca, extendiéndose el asiento que publicite que sobre dicho predio ya no existe el gravamen materia de cancelación.

LA LEY 26639

El 27 de Junio del 1996 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley 26639, que entró en vigencia el 25 de Septiembre del mismo año.

Esta ley volvía a poner en vigencia en nuestro sistema jurídico la figura de la Caducidad de las Hipotecas y de los Embargos en forma de inscripción; ya que el Código Civil de 1936 contenía la figura de la Caducidad de hipoteca y embargo en su artículo 1049, que señalaba que dichas inscripciones se extinguirán a los treinta años desde su inscripción si no hubieran sido renovadas.

Anteriormente a dicha ley, el Código Procesal Civil en el texto original del artículo 625 en su segundo párrafo, establecía que toda medida cautelar caducaba a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución; artículo que con la ley 26639 fue desarrollado en su aplicación.

Con el transcurso de los años, la aplicación de la Ley 26639 quedó restringida en cuanto a los Embargos, ello por la Ley 28473 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de marzo del 2005, por modificar el texto íntegro del artículo 625 del Código Procesal Civil, estableciendo que en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extinguía de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución; es decir quedaban excluida la posibilidad en adelante de caducar los embargos trabados en procedimientos seguidos con el Código Procesal Civil. A igual suerte fueron sometidos los embargos coactivos anotados bajo los alcances del Código Tributario, ya que por disposición del D. Leg. 953 publicado en el Diario Oficial El Peruano el 5 de febrero del 2004, se estableció que las medidas cautelares trabadas bajo los alcances del Código Tributario no estaban sujetas a plazo de caducidad, ello en clara alusión a la Ley 26639.

A estos supuestos de imposibilidad de caducar embargos, se agregó una limitación cuestionable, por no provenir de una ley especial, sino de una interpretación del Tribunal Registral trasuntada en el IV Pleno publicado en el Diario Oficial El Peruano el 18 de julio del 2003, al establecer que los embargos trabados en procesos penales no podían ser cancelados bajo el amparo de la Ley 26639 y el artículo 625 del Código Procesal Civil (en su texto original),

porque en el ámbito de aplicación de dichas normas no podían estar incluidas los embargos penales por una interpretación histórica y sistemática de dicha norma.

Finalmente la Ley 26639 quedó inaplicada para las Hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero, ya que, al entrar en vigencia la Ley de Bancos (Ley N° 26702) el 10 de diciembre de 1996, estableció en su artículo 172 que la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requería ser expresamente declarada por la empresa acreedora; y que la extinción por caducidad dispuesta por la Ley N° 26639 no era de aplicación para los gravámenes constituido a favor de una empresa del sistema financiero.

Pese a estas inaplicaciones de caducidad de embargos e hipotecas; debe tenerse en claro que aquellos embargos e hipotecas que hayan cumplido con los plazos de caducidad contemplados en la Ley 26639 al momento de entrar en vigencia las normas que excluían su aplicación, estaban de pleno derecho caducas, y por ende a la fecha es factible solicitar su caducidad registral.

LOS REQUISITOS PARA LA CADUCIDAD DE LOS EMBARGOS

A efectos de caducar registralmente los embargos, se deberá verificar del contenido del asiento registral, en el sentido que al contrastar la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a su extensión si al 18 de Marzo del 2005 esta tiene más de cinco años.

En caso de tratarse de embargos coactivos, se realizara el mismo análisis teniendo en cuenta que dicho plazo se haya cumplido al 5 de Febrero del 2004.

Finalmente es de tenerse en cuenta que, en el supuesto que en la partida registral constara la anotación de la Sentencia pasada en calidad de cosa juzgada que declaró fundada la demanda en el procedimiento que originó la anotación preventiva del embargo, este se habrá tornado de una medida preventiva o cautelar en una de ejecución por lo que no será factible su caducidad registral.

LOS REQUISITOS PARA LA CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS

El análisis de la caducidad de las hipotecas, parte de establecer que estas caducan a los diez años contados desde la fecha de obligatoriedad en el pago de la obligación que las mismas garantizan.

Dicha fecha se tendrá que obtener del propio texto del asiento registral de la hipoteca o del título archivado que lo genero.¹²

Pese a la doctrina vigente, la dificultad - según el historial de las resoluciones del Tribunal Registral - se generó en establecer el inicio del plazo para el cómputo de los mencionados diez años, toda vez que, el plazo de pago de la obligación no es uniforme en todas ellas.

El Tribunal Registral estableció que en el supuesto que de verificarse que la obligación no estaba sujeta a plazo para el pago, los diez años se computaban inmediatamente de asumida la obligación; en el supuesto que se tratara de una obligación con pago diferido, el plazo se computaba a partir de la fecha pactada para el pago; y en el supuesto de pago por cuotas, se tenía que tener certeza de la fecha del pago de la primera cuota para calcular la fecha de vencimiento de la última y a partir de esta contar los diez años.

Si bien es cierto que, de una interpretación de la Ley 26339 se podría caducar las Hipotecas de Seguridad o Abstractas, tomando como punto de partida en el cómputo del plazo el del asiento de presentación del título por la cual se extendió su asiento; y pese a que en comienzo el Tribunal Registral así lo estableció; a la fecha el mismo Tribunal Registral ha adoptado un criterio adverso y el Reglamento del Registro de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido la prohibición de caducar hipotecas de seguridad, si no consta en los antecedentes registrales el título que acredite la generación y vencimiento de la obligación garantizada.

LA CADUCIDAD DE HIPOTECAS A FAVOR DE INSTITUCIONES BANCARIAS

Una problemática se presentó en la renuencia de los registradores públicos de extender asientos de caducidad de hipotecas a favor de entidades bancarias, en el entendido y sin mayor análisis que ello no era factible bajo los alcances del artículo 172 de la Ley de Bancos (Ley N° 26702) vigente desde el 20 de Diciembre de 1996, que estableció que a los gravámenes constituidos a favor de las entidades del sistema financiero no les eran aplicables lo dispuesto en la Ley 26339.

Ello connotaba un craso error, puesto que, de tratarse de Hipotecas de Tráfico, del contenido del asiento registral o del título archivado que las originó que a la fecha del 20 de Diciembre de 1996 tenían más de diez años, por los criterios establecidos en los artículos 103

¹² Es común que los asientos registrales hipotecarios, pese a publicitar hipotecas de tráfico, estas sean técnicamente mal extendida, obviando desarrollar la determinación de la obligación, forzando al interesado a recurrir a los efectos jurídicos registrales de la publicidad de los Títulos Archivados, a efectos que obtener de estos los datos necesarios para evaluar la posibilidad o no de caducar la hipoteca.

de la Constitución y III del Título Preliminar del Código Civil, no se podía aplicar retroactivamente la prohibición de la Ley 26702 a la aplicación de la Ley 26339 a las mismas.

Adicionalmente a ello, se dificultó inicialmente la aplicación de la caducidad a aquellas hipotecas constituidas a favor de entidades del sistema financiero que a la fecha de presentación del título rogando la inscripción de la caducidad ya estaban extinguidas.

En tal su puesto el trato debía ser el mismo que para las hipotecas a favor de particulares, esto es que bajo el criterio de la accesoriedad de la hipoteca, extinguida la obligación - y el acreedor forma parte medular de la misma - era imposible que sobreviviera la hipoteca inscrita. En tal supuesto lo que debía de verificarse es que en la partida registral de la institución bancaria o financiera se hubiera inscrito la Extinción de la misma.

LA PRESENTACIÓN DE TÍTULOS ROGANDO LA INSCRIPCIÓN DE CADUCIDAD DE EMBARGOS E HIPOTECAS

La Ley 26339 (desarrollado por del artículo 121 el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) establece el *modus operandi* por la cual se puede obtener la inscripción de la Caducidad de un Embargo o Hipoteca, estableciendo en su artículo primero que el interesado (cualquiera)¹³ pueda rogar la inscripción aparejando a la Solicitud de Inscripción de Título la Declaración Jurada con firma legalizada ante notario o fedatario de los Registros Públicos, indicándose expresamente la fecha del asiento de presentación del título archivado que diera mérito a la extensión del asiento registral, así como del tiempo transcurrido desde la fecha de la caducidad del gravamen (en caso del embargo desde la fecha del asiento de presentación, cinco años; y en el de la hipoteca desde la fecha en que el pago de la obligación era exigible hasta la presentación del título diez años) hasta la fecha de presentación del título que ruega su caducidad.

CONCLUSIÓN

- 1.- La inscripción registral al tener carácter constitutivo no generan ninguna consecuencia jurídica; siendo la principal la de otorgar la seguridades en obtener el valor de cambio para ser entregado hasta el máximo establecido a los acreedores.
- 2.- El asiento de gravamen no solo es elemento genético del embargo sino además una vez generado prodiga a ellos la publicidad *erga omnes* y la llamada reserva de rango.

13 En las Solicitudes de Inscripción de Caducidad de Hipoteca, no se genera la llamada Rogación Cautiva, esto es la restricción de impuesta legislativamente en el sentido que solo determinada personas pueden rogar la inscripción de determinadas situaciones jurídicas, v.gr. las anotaciones de medidas cautelares, los bloqueos registrales, las reservas de denominación.

3.- Todo ello produce, en quienes se consideren afectados por el gravamen que pueden tomar participación activa en el proceso judicial o administrativo que los origina, a través de las Tercerías Excluyentes de Dominio o Nulidad de Constitución de Hipoteca.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ariano Deho Eugenia, Estudios sobre la tutela cautelar. 1ra. Ed. Mayo 2014 Gaceta Jurídica Lima Perú
Diez Picazo Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III Las Relaciones jurídico-Reales El Registro de la Propiedad y La Posesión. 4ta. Ed. Civitas Madrid 1995

Manzano Solano Antonio, Derecho Registral Inmobiliario Para Iniciación y Uso de Universitarios Volumen II Ed. 1994 Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios Registrales España

Serrano Alonso Eduardo, Conceptos Fundamentales del Derecho Hipotecario, 5ta. Ed. Edisofer S.L. Madrid, España, 2009

Rodríguez Otero Lino, Elementos de Derecho Hipotecario Ajustados al programa de Notarías. Tomo I Ed. 4ta. Bosch 2011 España