

Mediante Memorándum Electrónico N.º 00147-2010-3B3000 de la Gerencia de Gestión de Recaudación Aduanera de la IFGRA, se consulta si en el caso de una garantía hipotecaria otorgada a favor de la SUNAT para respaldar las operaciones de una Agencia de Aduana, en cumplimiento de una legislación aduanera no vigente, garantía que fue inscrita en la SUNARP hace más de diez (10) años, es viable legalmente que la SUNAT solicite de oficio el levantamiento de la hipoteca al amparo del artículo 3º de la Ley N.º 26639, considerando que la citada Agencia de Aduana se encuentra cancelada y no existen deudas a su cargo.

Debe entenderse del tenor de la consulta, que se encuentra referida a una garantía hipotecaria constituida mediante instrumento público, inscrito en Registros Públicos, por un tercero para respaldar las obligaciones de una Agencia de Aduana ante la SUNAT, es decir, no se trata de un bien del propio obligado principal.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que por la hipoteca, conforme al artículo 1097º del Código Civil, se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. En ese orden de ideas, se entiende que existe una obligación principal que vincula jurídicamente a un acreedor (SUNAT) y un deudor (Agente de Aduanas), donde éste último otorga para asegurar el cumplimiento de su obligación, una garantía que constituye una obligación accesoria respecto de la principal y que por tanto sigue su suerte.

En el caso bajo consulta, la garantía otorgada por el deudor (Agente de Aduana) consistió en la hipoteca sobre un inmueble constituida mediante contrato por una tercera persona, que se obliga accesoriamente a responder ante la Administración por la obligación principal del deudor.

Cabe señalar que el Código Civil en su artículo 1098º ha establecido como formalidad legal para la constitución de la hipoteca el otorgamiento de escritura pública; y, en el artículo 1122º establece como causas de extinción de la hipoteca las siguientes:

- 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.

Es decir, por cualquiera de estos supuestos es posible dar por extinguida la hipoteca y formalizar su respectivo levantamiento y registro. Complementariamente, el artículo 85º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 248-2008-SUNARP/SN, señala que para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

Sin perjuicio de lo expuesto, mediante el artículo 3º de la Ley N.º 26639 se dispuso como mecanismo de cancelación de la inscripción de gravámenes la caducidad de los mismos por transcurso del tiempo. Así, se prescribió que las inscripciones de las hipotecas, entre otras medidas, se extinguen a los diez (10) años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas; precisando al respecto el citado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su artículo 88º, que el asiento de cancelación por caducidad de la

inscripción de un gravamen se extenderá **a solicitud de parte**, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario en la que expresamente indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido.

De las normas antes referidas, que recogen el supuesto de caducidad de la garantía, se aprecia que no se ha establecido en ellas expresamente algún sujeto al que podría corresponder con exclusividad el derecho a formular la solicitud de parte para la cancelación de la inscripción de una hipoteca; en ese sentido, atendiendo a que jurídicamente no es posible realizar distingos donde la norma no lo ha hecho, debe entenderse que el ejercicio de dicha acción podría corresponder válidamente a cualquiera de las partes interesadas, ya sea la Administración como acreedor o el titular del inmueble otorgado en garantía.

A mayor abundamiento, cabe agregar que en el procedimiento N° 8 del rubro 4.1.3 del Registro de la Propiedad Inmueble del TUPA de la SUNARP, aprobado con Decreto Supremo N.º 068-2004-JUS, se encuentra previsto el procedimiento de Caducidad del asiento de inscripción de hipoteca, haciéndose mención únicamente al interesado como promotor de la solicitud.

Atentamente.