

Jurisprudencia
Registral

¿PUEDE UNA HIPOTECA CANCELADA POR CADUCIDAD VOLVER A INSCRIBIRSE?

RESOLUCIÓN N° 3041-2026-SUNARP-TR

RESOLUCIÓN N° 3041-2026-SUNARP-TR

La **Resolución N.º 3041-2026-SUNARP-TR**, emitida en un procedimiento registral en el que nuestro estudio participó en el patrocinio de la entidad acreedora, constituye un importante pronunciamiento sobre la reinscripción de hipotecas canceladas por caducidad. En ella, el Tribunal Registral reafirma nuevamente los alcances del precedente que permite su reinscripción cuando la garantía se encuentra en ejecución judicial, **revocando la tachada formulada** por la primera instancia registral y ordenando una nueva calificación del título.

Mediante el referido precedente de observancia obligatoria adoptado en el pleno CLXXXVII del 11 y 12 de abril del 2018, el Tribunal Registral **aprobó** que **procede la reinscripción** de una **hipoteca extinguida por caducidad** cuando el inmueble continúa siendo de propiedad del constituyente de la garantía y se acredita que esta se encuentra en ejecución judicial, mediante la resolución que ordena el remate del bien.

Este caso se originó cuando una hipoteca inscrita a favor de una entidad acreedora **fue cancelada por caducidad conforme a la Ley N°26639**. Posteriormente, **el acreedor solicitó su reinscripción al encontrarse la garantía en ejecución**.

La Registradora rechazó el pedido porque consideró que la escritura pública que sustentaba la hipoteca ya había sido inscrita y posteriormente cancelada, razón por la cual desestimó la solicitud de reinscripción.

El Tribunal Registral precisó que la controversia no debía analizarse como una nueva inscripción de hipoteca, sino como una reinscripción, supuesto regulado por el precedente de observancia obligatoria.

En tal sentido, en la **Resolución N°3041-2026-SUNARP-TR** recordó que la **reinscripción resulta procedente** cuando concurren tres requisitos:

- Que el inmueble continúe perteneciendo al constituyente de la garantía.
- Que el acreedor invoque el título constitutivo archivado en el Registro.
- Que se acredite que la hipoteca se encuentra en ejecución mediante la resolución judicial correspondiente.

Como aspecto relevante, la resolución distingue correctamente entre la **caducidad de la inscripción registral** y la **subsistencia de la obligación garantizada**. Si bien la **Ley N° 26639** permite la cancelación registral de determinadas hipotecas por el transcurso del tiempo, ello no impide que, cuando la obligación permanece vigente y la garantía ya se encuentra en ejecución judicial, proceda su reinscripción conforme al precedente vinculante del Tribunal Registral.

Como **principales fundamentos de la resolución** tenemos los siguientes:

La reinscripción de la hipoteca permite que una garantía extinguida registralmente por caducidad vuelva a acceder al Registro, sustentándose en el título constitutivo que obra archivada en la Sunarp.

La caducidad de la inscripción no extingue el contrato de hipoteca ni la obligación garantizada. Mientras el crédito subsista, la hipoteca mantiene su fundamento jurídico y puede ser objeto de reinscripción.

No debe confundirse la extinción del asiento registral con la extinción del crédito. La hipoteca, por su carácter accesorio, conserva su razón de ser mientras la obligación permanezca vigente.

La reinscripción no perjudica a terceros, pues produce efectos únicamente desde su nueva inscripción y respeta el principio de prioridad registral.

La acreditación de que la hipoteca se encuentra en ejecución judicial justifica su reinscripción, garantizando la eficacia de las decisiones judiciales y la tutela del crédito.

El Tribunal cita el fallo “Verruto, Mirta Beatriz s/Quiebra” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de Argentina, que reconoce que la hipoteca subsiste pese a la caducidad registral mientras el crédito permanezca vigente, permitiendo su reinscripción.

Nuestro equipo queda a su disposición para toda consulta sobre los alcances de la resolución emitida por el Tribunal Registral y los precedentes de observancia obligatoria.



Carlos Herbozo Perez - Costa
SOCIO



Alejandra Giurfa Chávez
ASOCIADA