



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1884-2022-SUNARP-TR

Lima, 13 de mayo de 2022

APELANTE : ANTONIO YANAC RIVERA DIONISIO.
TÍTULO : N° 3235581 del 18/11/2021
RECURSO : HTD. N° 000502 del 17/2/2022
REGISTRO : Predios de Huánuco
ACTO(s) : Cancelación de hipoteca por caducidad
SUMILLA :

CADUCIDAD DE HIPOTECAS A FAVOR DEL BANCO DE MATERIALES

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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 1-d) de la ficha 1023 que continua en la partida electrónica N° 02027003 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto, se presentó solicitud de cancelación de hipoteca por caducidad suscrita por Antonio Yanac Rivera Dionisio, acompañada de los siguientes documentos:

- Formulario de cancelación por extinción de cargas y gravámenes firmado por Antonio Yanac Rivera Dionisio e Isabel Consuelo Minaya y Sánchez, cuyas firmas son certificadas por Notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 18/11/2021.
- Declaración jurada del 17/11/2021 suscrita por Antonio Yanac Rivera Dionisio e Isabel Consuelo Minaya y Sánchez, cuyas firmas son certificadas por Notario de Huánuco Julio Eloy Feria Zevallos el 18/11/2021.
- Copias simples de la partida N° 02027003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco, Aydee Saldívar Dávila, denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

TACHA SUSTANTIVA

“SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TITULO DE CONFORMIDAD CON EL ART. 42 inc. b) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

(...) REVISADO EL TITULO MATERIA DE ROGATORIA DEL DOCUMENTO PRESENTADO NO ES POSIBLE LA CADUCIDAD DE HIPOTECA, POR CUANTO LA LEY N 26639 NO ES APLICABLE DE ACUERDO AL ART 172°, 2° PARRAFO DE LA LEY N° 26702 (LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO Y DEL SISTEMA DE SEGUROS Y ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS), LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES DE HIPOTECAS, GRAVAMENES, ETC, A QUE SE REFIERA EL ART 3° DE LA LEY N° 26639, NO ES DE APLICACION PARA LOS GRAVAMENES CONSTITUIDOS EN FAVOR DE UNA EMPRESA BANCARIA.

Se requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora, no siendo la extinción prevista en el Artículo 3 de la Ley 26639 de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero", no siendo, por tanto, procedente la caducidad solicitada.

POR CUANTO EL BANCO DE MATERIALES S.A. EN LIQUIDACIÓN CONSTITUYE UNA ENTIDAD BANCARIA.-

(...) DEBERÁ DE PRESENTAR EL DOCUMENTO DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EL BANCO DE MATERIALES S.A. EN LIQUIDACIÓN Artículo 120 RIRP.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes.

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 origina. 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 las circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3º de la Ley 26639, no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.-

EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL TÍTULO DEVOLVIENDO AL USUARIO LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA Y QUEDÁNDOSE EN EL ARCHIVO REGISTRAL LA DOCUMENTACIÓN PERTINENTE.

(...)”.

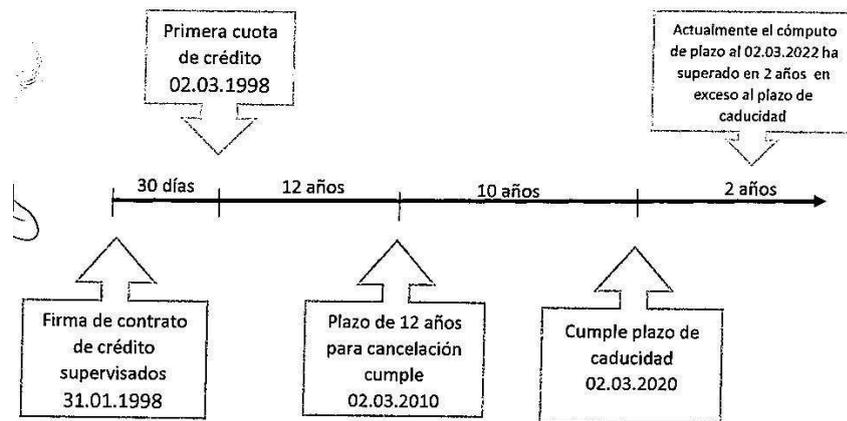
III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Mediante la Ley 26639, artículo 3, se estableció en nuestro sistema la extinción de las garantías reales por el transcurso del tiempo. Sin embargo, en la tacha sustantiva no se ha tenido en cuenta el análisis jurisprudencial realizado por el Tribunal Registral en la Resolución N° 107-2019-SUNARP-TR-T y la Resolución N° 158-2019-SUNARP-TR-T donde detalla que se ha previsto dos plazos extintivos: 1) para gravámenes que no garantizan créditos, 10 años desde la fecha de inscripción de la garantía; y ii) para gravámenes que sí garantizan créditos, 10 años desde la fecha del vencimiento del crédito.
- Concordado ello con el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones el Registro de Predios (RIRP).
- Conforme se aprecia de la cláusula cuarta del contrato, el monto adeudado por el crédito otorgado sería reembolsado en un plazo de 12 años en cuotas mensuales, sin necesidad de requerimiento previo, debiendo tenerse en cuenta además que el primer pago se efectuaría a los (30) días naturales de la fecha de liquidación del préstamo.
- Asimismo, en la citada cláusula se ha consignado el plazo de utilización del crédito, 90 días contados a partir de la suscripción del contrato. Considerando que la fecha cierta del contrato es el 31.01.1998 y considerando los (30) días naturales, la primera cuota de pago del crédito debió realizarse el 02.03.1998, en consecuencia, el plazo de los 12 años para su cancelación se habría cumplido el 02.03.2010 y, siendo que el plazo de caducidad (10 años) se computa a partir de la fecha del vencimiento de la obligación, tendríamos que el plazo de caducidad se cumplió el 02.03.2020, por lo que la hipoteca ha caducado.

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

- Demostración gráfica en el tiempo:



- Asimismo, según lo establecido en la referida Ley, el Registrador con la sola verificación del tiempo transcurrido podrá levantar la correspondiente anotación de la hipoteca.
- Que, en virtud a los fundamentos expuestos se deberá revocar la anotación de tacha sustantiva y declarar fundado el presente recurso de apelación, pues desde la fecha de inscripción de la hipoteca, ha transcurrido en exceso el plazo legal señalado en el art. 3 de la ley 26639, 11 años, 11 meses y 13 días.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1023 que continua en la partida electrónica N° 02027003 del Registro de Predios de Huánuco:

Esta partida corresponde al inmueble ubicado en la manzana B-2, lote 11, por el frente por el Jr. Jirishanca, asentamiento humano San Luis Sector uno del distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco.

Dominio inscrito en el asiento 1-c) y rectificado por el asiento C00001, a favor de Antonio Yanac Rivera Dionisio e Isabel Consuelo Minaya y Sánchez.

En el asiento d-1) de la referida ficha registral corre inscrita la hipoteca a favor del Banco de Materiales sucursal Huánuco, hasta por la suma de S/. 12,400.00 (título archivado 1283 del 27/3/1998).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la caducidad de las hipotecas a favor del Banco de

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

Materiales.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 1-d) de la ficha 1023 que continua en la partida electrónica N° 02027003 del Registro de Predios de Huánuco.

La registradora formula tacha sustantiva señalando que: i) del documento presentado no es posible la caducidad de la hipoteca, por cuanto la Ley N° 26639 no es aplicable, de acuerdo al art. 172°, 2° párrafo de la Ley N° 26702, y ii) deberá presentar documento de cancelación de hipoteca suscrito por el Banco de Materiales S.A. en Liquidación.

2. La Ley N° 26639 se publicó el 27/6/1996 y entró en vigencia el 25/9/1996, habiendo establecido en su artículo 3 lo siguiente:

“Artículo 3:

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”.

Como puede apreciarse, el plazo para que se produzca la extinción de la inscripción de los gravámenes es de diez años, pero la ley establece dos momentos diferentes para el inicio del cómputo:

- a) Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe contarse desde la fecha de la inscripción, esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, en razón de que los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del respectivo asiento de presentación (primer párrafo del Art. 3).
- b) Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe contarse desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (segundo párrafo del Art. 3).

3. De otro lado, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), regula el cómputo del plazo de caducidad, conforme se indica:

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

“Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

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”. (El resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse, conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del RIRP, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.

Además de ello, se estipula que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que las mismas se entenderán exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240 del Código Civil, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

La excepción a esta regla es que se hubiese hecho constar en el Registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, supuesto en el cual a efecto de realizar el cómputo del plazo de caducidad se nos remite a lo señalado en el segundo párrafo del artículo bajo comentario, esto es

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado, siempre que esta pueda determinarse del asiento o del título.

4. Conforme a lo previsto por el artículo 4 de la Ley N° 29770¹, Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT), vigente desde el 27/7/2011, los derechos reales de garantías constituidas a favor de dicha entidad tienen un tratamiento especial:

“Artículo 4. Derechos reales de garantías

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 26969, Ley de extinción de deudas de electrificación y de sustitución de la contribución al FONAVI por el impuesto extraordinario de solidaridad; Ley 27044, Ley complementaria a la Ley 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)”. (...)
(El resaltado es nuestro).

5. Sobre el tema, en el CLXXXV Pleno Registral realizado el día 28 de marzo y 2 de abril de 2018, se aprobó el siguiente acuerdo:

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 29770-, no se computará desde la fecha de inscripción del gravamen sino desde

¹ Publicada en el diario oficial *El Peruano* el 26/7/2011.

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

la fecha de vencimiento del plazo de amortización del crédito garantizado". (El resaltado es nuestro)

Asimismo, en el CCXX Pleno Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria²:

REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4º 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”. (El resaltado es nuestro)

Revisada la ficha 1023 que continúa en la partida electrónica N° 02027003, se tiene que en el asiento d.1), extendida el 28/3/1998, corre inscrita la hipoteca constituida a favor del Banco de Materiales sucursal Huánuco hasta por la suma de S/ 12,400.00, en mérito al asiento de presentación N° 1283 del 27/3/1998.

6. De la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que el título que dio mérito a la inscripción cuya cancelación se solicita fue presentado el 27/3/1998, mediante asiento de presentación N° 1283 (título archivado).

Revisado el referido título archivado, se verifica que obra el documento privado denominado contrato de créditos supervisados con fecha 31/1/1998, suscrito por el jefe del proyecto Arq. Lucio Torres Romero, Jefe (e) Unidad Operativa, Ing. Antonio Días Reyes y Antonio Rivera Dionisio e Isabel Consuelo Minaya y Sánchez, en los siguientes términos:

² Criterio sustentado en la Resolución N° 721-2019-SUNARP-TR-T del 25.09.2019 y N° 2514-2019-SUNARP-TR-L del 27.09.2019.

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

1283

 **Banco de Materiales**
NACIONAL DE CREDITOS SUPERVISADOS

Nº EXPED: 3 1 1 1 2 1 9 3
Nº CONTRATO: 0 1 0 2 1 9
INFORMACION LLENADA POR EL BANMAT

**DATOS CONSTITUTIVOS DEL
CONTRATO DE CREDITOS SUPERVISADOS**

PROYECTO DE CREDITOS SUPERVISADOS PARA LA AUTOCONSTRUCCION DE NUCLEO
BASICO DE VIVIENDA CON GARANTIA...HIPOTECARIA

REPRESENTANTES DEL BANMAT			ING. GERMAN ANTONIO DIAZ REYES		
756868	R.U.C. Nº: 22395483	L.M. Nº: 2128171523			
0001670	ARQ. LUCIO TORRES ROMERO R.U.C. Nº: 15243708	L.M. Nº: 2600714568			
según Resolución: Título 968, Ficha 21, Rubro A, Asiento 1 Título 967, Ficha 22, Rubro A, Asiento 1					
DATOS DEL PRESTATARIO(S)					
APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRE (S)	
RIVERA		DIONISIO		ANTONINO YANAC	
22402504		L.M. Nº: 2088797572			
APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRE (S)	
MINAYA		Y SANCHEZ		ISABEL CONSUELO	
22461290		L.M. Nº: 2089790596			
DIRECCION: Jr. Jirishanca Mz. B-2 Lte.11 Sector 1 - SAN LUIS					
DATOS DEL TERRENO					
DIRECCION: Jr. Jirishanca Mz. B-2 Lte.11 Sector 1 - SAN LUIS					
CANTON: AMARILIS		PROVINCIA: HUANUCO		DPTO.: HUANUCO	
NOMBRE DEL PROYECTO					
HUANICO 3			V.- NUCLEO BASICO		
MODELO :CO-		VALOR JUEGO D/PLANOS: 40.00			
DATOS DEL CREDITO					
MONTANTO BASE DEL PRESTAMO : 10,900		PLAZO DE RECUPERACION : 12 años			
TASAS EFECTIVO ANUAL : 9%		SISTEMA DE RECUPERACION : Esc.Inicial 10%			
TASAS MENSUALES : 144		MONTO ESTIMADO 1ra CUOTA : 94.08			
DESEMBOLSOS - MONTO D/ARMADA					
1º	1,800	5º	2,600	8º	500
2º	700	6º	1,100	9º	600
3º	1,400	7º	1,100	10º	500
4º	600				
TIPO DE LAS GARANTIAS					
GARANTIA HIPOTECARIA			FIANZA PERSONAL		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					
Jirishanca Mz. B-2 Lt.11 Sector 1 - SAN LUIS					
MONTANTO DE LA GARANTIA \$ 12,400.00					
CANTON Nº 1023, Asiento 1, Rubro C					

FONAVI

“(...)”

TERCERA. - DEL CRÉDITO

[...] **BANMAT** en representación de **FONAVI** otorga al **PRESTATARIO** un préstamo en efectivo según se indica en la sección VI de los Datos Constitutivos de este contrato, que se le hará entrega en diez (10) armadas al término de cada sub-etapa de construcción correspondiente.

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

El monto total del préstamo conformado por el préstamo base en efectivo, la comisión de FONAVI, los gastos de gestión del BANMAT y los intereses del proceso **serán determinados cuando se practique la liquidación final del préstamo en la oportunidad en la que se desembolse la totalidad del crédito o venza el plazo de su utilización, lo que ocurra primero.**

Practicada la liquidación, el **BANMAT** entregará el carnet de identidad que el **PRESTATARIO** utilizará para amortizar el préstamo y obtener información sobre el estado del mismo.

CUARTA.- DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN

EL PRESTATARIO se obliga a amortizar a el **BANMAT** al monto al que se contrae el mecanismo indicado en la cláusula tercera precedente, en el plazo de 144 meses, en cuotas mensuales y consecutivas por el sistema de:

- a) Cuota fija ()
- b) Cuotas en escalonamiento del 10% del incremento anual (X)
- c) Cuotas en escalonamiento inicial del ...% con un incremento anual de 5% ()

Adicionalmente el monto del préstamo, **EL PRESTATARIO**, pagará los siguientes conceptos: Costo por cancelación de deuda por fallecimiento (0.7%) anual del saldo del préstamo y costo de facturación y cobranza autorizada por El **BANMAT**.

La primera cuota de amortización se pagará a los treinta (30) días naturales de la fecha de liquidación del préstamo.

El **PRESTATARIO** efectuará los pagos en el domicilio del **BANMAT** o una entidad recaudadora que al efecto **BANMAT** le indique.

En la oportunidad de la Liquidación del Crédito como paso previo a la etapa de amortización del mismo, el BANMAT determinará el monto real de la primera armada de amortización que deberá abonar el PRESTATARIO, se estima el valor de la primera cuota de amortización como se indica en la Sección VI de Datos Constitutivos de este Contralo. El importe de las cuotas mensuales de amortización del crédito podrá ser variado por el BANMAT, cuantas veces sea necesario, en caso de producirse algún cambio en la tasa de interés o del plazo de recuperación o si se crearan impuestos, gravámenes, o gastos de cobranzas del BANMAT.

(...).

SEXTA. - PLAZOS:

- a) El plazo máximo de **ejecución de obra será en 90 días calendario**, contados **a partir de la suscripción del presente contrato.**

Los plazos máximos de ejecución de las etapas constructivas con las siguientes:

1era	Etapas	20 días calendario
2da	Etapas	15 días calendario
3era	Etapas	30 días calendario
4ta	Etapas	15 días calendario
5ta	Etapas	10 días calendario

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

- b) El plazo de ejecución para la excavación de zanjas será de un máximo de 10 días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato.
- c) **Plazo de Amortización de Crédito: El monto adeudado por razón del Crédito será reembolsado por el PRESTATARIO al BANMAT en un plazo determinado en la Sección VI de los Datos Constitutivos de este Contrato en años en cuotas mensuales.** El PRESTATARIO pagará la cuota mensual que le corresponda, según lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

SÉTIMA. - DESEMBOLSO

BANMAT dará inicio a los desembolsos del Crédito al PRESTATARIO una vez suscrito el presente contrato, asimismo cumplido los requisitos establecidos como condición para el inicio de los desembolsos según se detalla a continuación:

- a) El PRESTATARIO deberá haber ejecutado las obras de la primer sub-etapa de su Núcleo Básico de acuerdo a lo indicado por BANMAT.
- b) EL PRESTATARIO entregará a BANMAT los documentos correspondientes a la garantía y que permita su ejecución de acuerdo a las condiciones del presente Contrato, documento que está obligado a entregar a BANMAT antes de recibir el primer desembolso con cargo al crédito. Los desembolsos por concepto de Costos Estimados de Obras por Autoconstrucción, serán entregados en **10 (Diez) armadas** de acuerdo a lo indicado en la Sección VI Datos Constitutivos de este contrato (...).

Conforme se aprecia del contrato, el monto adeudado por el crédito otorgado sería reembolsado en un plazo de 12 años, en cuotas mensuales, debiendo tenerse en cuenta además que la primera cuota de amortización se pagará a los treinta (30) días naturales de la fecha de liquidación del préstamo, teniendo en cuenta que el BANMAT determinará el monto real de la primera armada de amortización que deberá abonar el PRESTATARIO.

Conforme se aprecia del documento, el monto adeudado por el crédito otorgado sería reembolsado en un plazo de 12 años, en armadas mensuales, debiendo tenerse en cuenta además que el primer pago se efectuaría al mes siguiente del vencimiento del plazo de utilización del crédito o liquidación del mismo lo que ocurriera primero.

Sin embargo, no se ha consignado el plazo de utilización del crédito y tampoco contamos con la fecha de liquidación del mismo.

7. Ahora bien, considerando que la fecha cierta del contrato (fecha de certificación de firmas) es el 26/3/1998 y en tanto se ha establecido el pago en armadas mensuales, es desde esa fecha que debe computarse el plazo de 12 años pactado para la devolución del crédito; así tendríamos

RESOLUCIÓN No.1884 -2022-SUNARP-TR

que el plazo de reembolso (12 años) se habría cumplido el 26/3/2010 y, siendo que el plazo de caducidad (10 años) se computa a partir de la fecha del vencimiento de la obligación, que sería el 26/3/2020, tendríamos que el plazo de caducidad ha transcurrido a la fecha de la presentación del título con el que se solicita la cancelación (18/11/2021)

Por los fundamentos anteriormente expuestos, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la registradora pública.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 093-2022-SUNARP/PT del 25/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública al título referido en el encabezado y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
KARINA FIGUEROA ALMENGOR
RQ