



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

Lima, 27 de mayo del 2022

**APELANTE** : **ANNIE MASSIEL VASQUEZ HUARCAYA**  
**TÍTULO** : N° 997308 del 05/04/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 004752 del 21/04/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Cusco.  
**ACTO** : Caducidad de hipoteca  
**SUMILLA** :

#### **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 120 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.

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d de la ficha 6159 que continúa en la partida electrónica N°05000168 del Registro de Predios de Cusco.

Para tal efecto, se adjuntó declaración jurada suscrita por ANNIE MASSIEL VASQUEZ HUARCAYA con firma certificada el 21/4/2022 por notaria de Cusco Antonieta Ocampo Delahaza.

Con el recurso de apelación se adjunta reportes de deudas de Sentinel.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Cusco Yelvin Dueñas Castañeda formuló la siguiente observación:

“Señor(es): ANNI MASSIEL VASQUEZ HUARCAYA.

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguientes observacio(nes), acorde con la(s) normas que se cita(n)

**ANTECEDENTE:**

Solicita levantamiento de hipoteca por caducidad. Ley N° 26639  
Partida vinculada: N°05000168 del Registro de Predios.

**PROBLEMA:**

Falta adjuntar documento.

**ANÁLISIS:**

Mediante el título presentado se solicita el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento 02 de la Partida N°05000168 del Registro de Predios, constituida a favor de la Asociación Civil Habitación Cusco Siglo XXI.

1.- Para efectos del levantamiento solicitado es importante tener en consideración lo dispuesto por el artículo 120 del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula el plazo de caducidad de las hipotecas de la siguiente manera:

“(…) La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la ley 26639 caduca a los 10 años de la fecha de 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 estas 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 del plazo se hará conforme al siguiente párrafo.

**En 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 diez años contados desde la fecha del vencimiento del crédito, siempre que esta 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 transcurrido el plazo que señala este párrafo , contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.**

(…)” . El resaltado es nuestro.

2.- Como puede apreciarse, del segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento, establece como regla general para los gravámenes que garanticen créditos , que estos caducan a los diez años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título, estando la caducidad de la hipoteca materia del presente título no es posible establecer del título archivado el cómputo del plazo de caducidad ni la fecha de vencimiento de la obligación, **aspecto que deberá acreditar al Registro en forma fehaciente con instrumento público.**

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

### CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto y de conformidad con lo señalado por los artículos 32 y 40 del TUO. del RGRP. se procede a observar el presente título.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso interpuesto, señalando entre otros, lo siguiente:

- Se precisa que en la escritura pública del mutuo con garantía hipotecaria celebrado por CONSTANTINO ZENÓN VÁSQUEZ CORRIDO y ROSA URBINA DE VÁSQUEZ a favor de LA ASOCIACIÓN HABITAT CUSCO SIGLO XXI no se ha pactado plazo de vencimiento, siendo así que cita el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala que los gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen plazo de vencimiento, caducan a los diez años computados desde la fecha de asiento de presentación, siendo que para el presente caso han transcurrido casi 27 años.

- Alega que, en la partida registral no consta la inscripción del acto o contrato mediante el cual hubiera hecho constar la ampliación del asiento de constitución de Hipoteca en el que conste alguna obligación a plazo indeterminado.

- Finalmente señala el recurrente que se estaría solicitando una prueba negativa al pedirle la acreditación mediante instrumento público de la existencia de una obligación con plazo determinado a efectos de computar el plazo de caducidad de la hipoteca.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Ficha N° 6159 que continúa en la Partida N° 05000168 del Registro de Predios de Cusco**

Consta inscrito en la referida partida el inmueble constituido por el lote de terreno número “UNO” ubicado en la Avenida los Andes, esquina de la línea férrea en el distrito de Izcuchaca, provincia de Anta, departamento de Cusco.

En el asiento 2-d de la citada ficha consta la inscripción de una hipoteca constituida por Rosa Urbina Morales de Vásquez y esposo Constantino Zenón Vásquez Corrido a favor de Asociación Habitat Cusco Siglo XXI hasta por la suma de US\$ 4,500.00 dólares americanos.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes. Con el informe oral del abogado Luis Galicio Olivera.

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

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

- ¿Cómo se computa el plazo de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas?

### VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es una garantía real que recae sobre bienes inmuebles para garantizar obligaciones propias o de terceros y se constituye con la inscripción en el Registro, otorgando al acreedor hipotecario el derecho de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1097 del Código Civil.

Por el derecho de persecución el acreedor puede perseguir el bien hipotecado en manos de quien se encuentre. Por el derecho de preferencia el acreedor tiene la facultad para pagarse preferentemente con el producto de la venta del bien hipotecado.

2. El artículo 1122 del Código Civil establece las causales de extinción de la hipoteca, señalando que son 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.

3. Mediante Ley N° 26639<sup>1</sup> se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

Conforme a lo expuesto, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad.

Al respecto, en el IV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### **CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA**

El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil.

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente

---

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial El Peruano el 27/6/1996.

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma como derecho real, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

**4.** Remitiéndonos al artículo 3 de la Ley N° 26639 se aprecia que se ha establecido lo siguiente:

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.

**5.** Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se produciría transcurrido el plazo de diez años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes “que garantizan créditos” o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de diez años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de diez años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

**6.** Actualmente, el artículo 120 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup>, aplicable al presente caso, regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

“La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 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 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

---

<sup>2</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

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, 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 a favor de las empresas del sistema financiero” (El resaltado es nuestro).

7. Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los diez años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Prosiguiendo con el análisis del segundo párrafo del artículo 120, en su segunda parte, se advierte que contiene dos supuestos:

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que presentan las siguientes características:

Remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el Registro. Estos gravámenes sólo caducarán si se acredita:

- Fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo; y,
- Haya transcurrido el plazo de diez años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento fehaciente presentado.

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. Estos gravámenes sólo caducarán:

- Si se acredita fehacientemente el nacimiento de la obligación; y,
- Ha transcurrido el plazo de diez años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el Registro en forma fehaciente con instrumento público.

8. Ahora bien, para el caso de obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que garantice la hipoteca, el artículo 120 del nuevo

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios establece una condición para la caducidad de tales gravámenes: que se acredite el nacimiento de la obligación futura, eventual o indeterminada. Por ello, establece que el plazo de diez años debe computarse desde el vencimiento de la obligación garantizada.

Cabe señalar, que esta instancia en aplicación del artículo 87 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo texto ha sido reproducido en términos similares en el artículo 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, consideraba que no habiéndose hecho constar en el registro tales obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, debía acreditarse el nacimiento de las mismas, para poder realizar el cómputo del plazo, lo que originaba su imposible cumplimiento para aquellos casos, en los que estas obligaciones no habían surgido nunca y, por tanto, no se hicieron constar en el registro. Con este criterio estas hipotecas simplemente nunca caducaban.

9. Por ello, esta instancia se vio frente a la necesidad imperiosa de cambiar de criterio interpretativo, para cumplir con el objetivo de la ley, cual es, la caducidad de las hipotecas que no se encuentran vigentes y considerar que si no se hace constar ante el Registro dichas obligaciones, entonces, éstas no nacieron.

En esa línea, en el C Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de diciembre de 2012 se aprobó el siguiente acuerdo, que vincula a las distintas salas que lo integran:

### **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.

Los fundamentos de esta interpretación del Tribunal Registral fueron los siguientes:

“- El artículo 3 de la Ley 26639 establece que:

“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

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

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”.

- El precepto aludido regula dos hipótesis de extinción de gravámenes: i) la de aquellos que no garantizan obligaciones, que ocurre a los diez años de su inscripción; y ii) la de gravámenes que sí garantizan obligaciones, que acaece a los diez años de vencido el plazo de cumplimiento de éstas. La doctrina ha establecido que una hipoteca (y, en general, cualquier gravamen) constituido para asegurar una obligación futura o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna.

- La regla introducida por el artículo 87 resulta a priori contraria a la previsión del primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, pues éste no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual para efectos de verificar el transcurso del plazo.

- Como es fácil advertir, el artículo 87 ha introducido una inadmisibles presunción absoluta: toda obligación futura o eventual siempre e invariablemente surgirá, convirtiéndose en una obligación cierta, y por ello su caducidad solamente puede operar desde que la obligación surgida es íntegramente exigible, por haber vencido el plazo o haberse cumplido la condición a que estaba sujeta. De ese modo, todo gravamen constituido para asegurar obligaciones futuras o eventuales sólo puede extinguirse conforme a la regla del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639 (diez años de vencimiento del plazo de la obligación garantizada), y en ningún caso a los diez años de su inscripción.

- La Teoría General del Derecho distingue entre presunciones legales y de derecho. Las primeras son hechos o situaciones que, en virtud de la ley, deben suponerse como ciertas siempre que se demuestren las circunstancias previas o hechos antecedentes, y admiten prueba en contrario. Las segundas operan iure et iuris, y no admiten prueba en contra. Ejemplo de las primeras es la presunción del artículo 915 del Código Civil: probada la posesión en dos momentos del tiempo, se presume que la posesión se ejerció en el intermedio; en este caso, debe probarse las circunstancias o hechos antecedentes consistentes en la posesión. Ejemplo de las segundas viene dado por el artículo 2012 del Código Civil: se presume sin admitir prueba en contrario que todos conocen el contenido de las inscripciones.

- Sobre las presunciones se ha señalado que su existencia “es asunto que toca de lleno con el aspecto probatorio de determinado supuesto de hecho. En efecto, en el caso de las presunciones simplemente legales y de derecho, al probarse los antecedentes o circunstancias conocidos, resulta probado el hecho al cual se refiere la presunción. Así pues, a quien favorece una presunción sólo corresponde demostrar estos antecedentes o circunstancias y la ley infiere de ellos la existencia del hecho presumido y del derecho subsiguiente, correspondiéndole a la parte que se opone demostrar la inexistencia del hecho que se presume o de los antecedentes o circunstancias de donde se infirió, si la presunción es simplemente legal, o solamente la inexistencia de estos últimos, si la presunción es de derecho”.

- Por ello es que las presunciones son útiles en aquellos procesos o procedimientos jurisdiccionales o administrativos en los que existe una estación probatoria, y en la que una parte invoca la presunción legal y corresponde a la otra destruirla. Ello jamás puede ocurrir en el procedimiento

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

administrativo registral, que carece de una etapa donde actuar pruebas, y que carece de contención. La presunción del artículo 87, entonces, se convierte en una presunción indestructible.

- De acuerdo a lo señalado, en teoría bastaría probar que la obligación futura o eventual nunca llegó a nacer, para que el plazo de diez años se cuente – como lo establece el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639- desde la inscripción del gravamen que asegura dicha obligación. Pero ello no es posible por dos razones. La primera, porque se trata de un hecho negativo que ordinariamente no es objeto de prueba. La segunda: porque tal posibilidad no es admitida por el artículo 87 del RIRP (recuérdese que el precepto dispone que “sólo caducará” el gravamen si se acredita el nacimiento de la obligación eventual).

- Asimismo, la exigencia de la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales es claramente irrazonable en aquellos casos en que tales obligaciones nunca surgieron, pues el interesado deberá acudir al “acreedor” (que realmente no es tal) para obtener su declaración acerca del nacimiento de las obligaciones y vencimiento del plazo, con lo que no sólo se varía el escenario legal de caducidad por el de cancelación por autoridad del acreedor, sino que –y esto es lo más grave- que tal declaración sería falsa, y sólo tendría por objeto posibilitar la cancelación.

- Por ello, el citado artículo 87 debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable<sup>3</sup>. En este sentido, debe entenderse que será exigible la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales aseguradas con el gravamen cuya caducidad se pretende en aquellos casos en que de la solicitud de cancelación por extinción o de la partida aparezca meridianamente que dichas obligaciones nacieron (por ejemplo, en los casos de cesión de créditos hipotecarios), pues es en este único supuesto en que las obligaciones estarán sujetas a un plazo de vencimiento (determinado o no), desde el cual computar el plazo de diez años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639.

- En todos los demás casos es jurídicamente imposible exigir la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales, por lo que el plazo de diez años debe computarse desde la inscripción del gravamen, como lo dispone el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639”.

**10.** Cabe precisar que dicho acuerdo fue adoptado cuando se encontraba vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, en cuyo artículo 87 se regulaba la caducidad de la inscripción de gravámenes. Asimismo, es preciso señalar que el contenido del precitado artículo es similar al establecido en el texto del artículo 120 del vigente Reglamento de Inscripciones de Predios.

---

<sup>3</sup> La interpretación de integración reductora ha sido utilizada por el Tribunal Constitucional peruano en la sentencia recaída en el Exp. N° 023-2007-PI-TC. LIMA. Con las diferencias del caso, el Tribunal Registral procederá a hacer uso de dicho tipo de interpretación en el presente caso, la cual supone proceder “... a una modificación e integración de las disposiciones sometidas a su examen, de manera que éstas salen del proceso (...) con un alcance normativo y un contenido diferente del original (ROMBOLI, Roberto. **La tipología de las decisiones de la Corte Constitucional en el proceso sobre la inconstitucionalidad de las leyes planteado en vía incidental**, en REDC, N° 48, Madrid, 1996, p. 64)”.

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

Dicho criterio interpretativo fue ratificado en el CX Pleno Registral realizado el 26 setiembre de 2013, en el que se señala:

### **VIGENCIA DE ACUERDO ADOPTADO EN EL PLENO C**

El artículo 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.

En tal sentido, sigue vigente el acuerdo citado, debiendo entenderse que se refiere al artículo 120 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

**11.** Con el título venido en grado se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d de la ficha 6159 que continúa en la partida electrónica N°05000168 del Registro de Predios de Cusco.

Revisado el título archivado N° 479 del 22/6/1995 que diera mérito para extender la citada hipoteca, consta de la cláusula segunda lo siguiente:

“SEGUNDO.- LOS PRESTATARIOS declaran ser microempresarios dentro de la línea de COMERCIO DE ABARROTES, para lo cual han solicitado una LÍNEA DE CRÉDITO a HABITAT, en fecha 17-05-95, la misma que será empleada dentro de la microempresa que conduce. Esta LÍNEA DE CRÉDITO será manejada por HABITAT mediante contratos privados que LOS PRESTATARIOS celebrarán en la institución.”

La hipoteca se constituyó a favor de la asociación Habitat Cusco Siglo XXI inscrita en el Tomo 9, fojas 497 del Registro de Asociaciones de Cusco, actualmente partida electrónica N° 11000955. Conforme a lo señalado en la cláusula segunda antes transcrita, la hipoteca garantiza una línea de crédito.

**12.** Respecto de la definición de “línea de crédito” ésta consiste en el compromiso u obligación que asume una persona o empresa de otorgar créditos, bajo diversas modalidades, a solicitud del acreditado, hasta por determinado plazo y/o monto máximo. Se trata de un simple compromiso de quien se obliga de conceder crédito a su contraparte, cuando ésta lo solicite, siendo potestativo de aquélla si lo hace o no. Es claro, entonces, que la celebración de un contrato de línea de crédito no da lugar al nacimiento inmediato y directo de obligaciones a cargo del acreditado, pues aquéllas surgirán cuando éste solicite el crédito y el mismo le sea otorgado. Consiguientemente, las obligaciones que pueden derivarse de un contrato de línea de crédito son siempre eventuales, ya que no existe certeza alguna acerca de su futura existencia, pues puede suceder que el acreditado nunca haga uso de la línea de crédito o que no nazcan las obligaciones, sea porque nunca solicitó crédito o porque, habiéndolo

## RESOLUCIÓN No. - 2045 -2022-SUNARP-TR

solicitado, no le fue concedido. Este criterio ha sido recogido en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-L del 21/7/2004.

A tenor de lo expresado en la cláusula segunda del contrato transcrita en el numeral que antecede, se aprecia que la hipoteca que se solicita cancelar por caducidad, respalda una línea de crédito, por lo tanto, no cabe duda que estamos frente a un gravamen que garantiza obligaciones eventuales o futuras, no constando en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, por lo que resulta de aplicación el acuerdo de este colegiado mencionado en el numeral 9 que antecede. Conforme a ello, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales se computará desde la fecha de inscripción del gravamen.

Entonces, siendo que el título que dio mérito a la hipoteca es del 22/6/1995, los 10 años para la caducidad se cumplieron el 22/6/2005, por lo que a la fecha la hipoteca ha caducado.

Por consiguiente, **se revoca la observación** formulada por la registradora.

Con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia autorizada mediante Resolución N° 112-2022-SUNARP-PT del 10/5/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cusco al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales respectivos, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral