



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2258 -2022-SUNARP-TR

Lima, 10 de junio de 2022

APELANTE : **JOSÉ GABRIEL CHAVIGURI RAMOS.**
TÍTULO : **N° 1036294 del 08/04/2022.**
RECURSO : **H.T. N° 4465 del 06/05/2022.**
REGISTRO : **Predios de Ayacucho.**
ACTO : **Caducidad de hipoteca.**

SUMILLA :

REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4º DE LA LEY N° 29770

Toda garantía real constituida a favor de Banmat y demás entidades comprendidas en la Ley N° 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 N° 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 D00001 de la partida electrónica N° 11006220 del Registro de Predios de Ayacucho.

Para tal efecto, se presenta la declaración jurada formulada por José Gabriel Chaviguri Ramos, con firma certificada por fedatario de la Zona XIV-Ayacucho, Alessandra Dianne Zaga Vila el 10/05/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ayacucho, Paul Jhonnatan Jiménez Cárdenas, decretó la tacha sustantiva del título conforme a los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN Nº 2258 -2022-SUNARP-TR

“(…)

ACTO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR CADUCIDAD

1.- ANTECEDENTES:

Partida Nº 11006220 del Registro de Predios de Ayacucho.

2.- ANÁLISIS Y DEFECTOS ADVERTIDOS:

2.1.- El Artículo 4 - Literal 1) de la Ley Nº 29770 **vigente desde el 27.07.2011** menciona que: “Las hipotecas u otras garantías reales pactadas o **inscritas a favor del Banco de Materiales SAC**, así como aquellas otras hipotecas u otras garantías inscribibles en los registros de la SUNARP, que se hubieran pactado o inscrito a favor de las entidades que transfirieron o transfieren cartera al BATMANT en virtud a la Ley 26969 -Ley de Extinción de deudas de electrificación y de sustitución de la contribución al FONAVI, por el impuesto extraordinario de solidaridad (...) reciben el siguiente tratamiento: 1. **Si dichas garantías se encuentran dentro de los 10 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 BANMAT (...)**”.

2.2.- Al respecto, el anterior párrafo fue tratado en el CCXX Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2019, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el criterio siguiente: **REGLAS PARA LA APLICACION DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 40 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”.*

*Criterio sustentado en la Resolución Nº 721-2019-SUNARP-TR-T del 25.09.2019 y Nº 25142019- SUNARP-TR-L del 27.09.2019.

2.3.- Mediante el presente título el señor José Gabriel Chaviguri Ramos solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento **D00001** de la Partida Nº11006220 del registro de propiedad inmueble de Ayacucho; el cual, según el usuario, a la fecha ha transcurrido **más de 15 años**; en mérito al artículo 3º de la Ley Nº 266639.

- Al respecto verificado el asiento D0001 de la. Partida Nº 11006220, se

RESOLUCIÓN N° 2258 -2022-SUNARP-TR

tiene que dicha hipoteca ingresó con el **TITULO N° 9628 de fecha 18/08/2006**; no obstante, teniendo en cuenta lo antes citado (Artículo 4 – Literal 1 de la Ley N° 29770 vigente desde el 27.07.2011) y conforme al pleno CCXX Pleno del Tribunal Registral; podemos colegir que dicho marco legal ya se encontraba vigente a la fecha de la inscripción del título de la hipoteca y por tanto no caduca, conforme a las reglas de aplicación del inciso 1 del artículo 4 de la ley 29770.

En ese orden de ideas, y por los argumentos antes vertidos **RESULTA IMPROCEDENTE LO SOLICITADO Y SE PROCEDE A LA TACHA SUSTANTIVA DEL PRESENTE TITULO.**

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- La hipoteca constituida a favor del Banco de Materiales, inscrita en el asiento D00001 de la partida N° 11006220 del Registro de Predios de Ayacucho, fue inscrita el 29/08/2006; por lo tanto, de acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 26639 ha pasado el plazo máximo para su caducidad.
- La hipoteca a favor del Banco de Materiales si está sujeta a plazo de caducidad, pues no es una empresa del sistema financiero.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11006220 del Registro de Predios de Ayacucho.

En la citada partida se encuentra inscrito el lote 16 de la manzana B de la urbanización Asociación de Vivienda San Felipe, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho; siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Gabriel Chaviguri Lagos y Emilia Ramos de Chaviguri.

En el asiento D00001 consta inscrita la hipoteca constituida a favor del Banco de Materiales hasta por la suma de S/ 17,160.00 nuevos soles; en mérito al formulario registral certificado el 15/08/2006 por notario de Ayacucho Basilio Machaca Conde (Título archivado N° 9628 del 18/08/2006 e inscrito el 29/08/2006).

PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. De lo

RESOLUCIÓN N° 2258 -2022-SUNARP-TR

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

- Si procede la cancelación por caducidad de la hipoteca constituida a favor del Banco de Materiales.

V. ANÁLISIS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Dicha evaluación se encuentra a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

En esa misma línea, los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32¹ del citado reglamento, el cual dispone que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“(…)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial el Peruano el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN N° 2258 -2022-SUNARP-TR

2. Ahora bien, 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 D00001 de la partida electrónica N° 11006220 del Registro de Predios de Ayacucho.

El registrador formuló la tacha sustantiva del título señalando que, a la entrada en vigencia de la Ley N° 29770, Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el Banco de Materiales S.A.C., la hipoteca materia de análisis se encontraba dentro del plazo de los diez años señalados por la norma, a efectos de establecer que no pierde su vigencia y que su liberación y extinción solo se produce por solicitud del Banco de Materiales.

Por su parte, el recurrente señala que es de aplicación el artículo 3 de la Ley 26639, por cuanto establece que el registrador debe cancelar el asiento de hipoteca con la sola verificación del tiempo transcurrido.

En tal sentido, corresponde a esta instancia, en primer lugar, establecer si las hipotecas constituidas a favor del Banco de Materiales pueden ser objeto de extinción por causal de caducidad, para luego determinar si en el presente caso, dicha causal es o no aplicable.

3. Así, conforme a lo previsto por el artículo 4 de la Ley N° 29770, Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT), los derechos reales de garantía constituidos o transferidos a favor del Banco de Materiales tienen un tratamiento especial:

“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 transfirieran 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:

RESOLUCIÓN N° 2258 -2022-SUNARP-TR

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).

De la redacción señalada se tiene que, el requisito para que dichas garantías reales sólo puedan ser liberadas mediante documento expreso del Banco de Materiales es que a la fecha de vigencia de la Ley se encuentren **dentro de los diez años de haberse inscrito**.

Se ha interpretado en sede del Tribunal Registral que, *contrario sensu*, si la garantía inscrita cuenta con un periodo mayor de tiempo, esta limitación no le sería aplicable.

4. Por esa razón, en el CCXX Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2019, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el criterio siguiente:

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”.

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.

El citado precedente se fundamenta en lo siguiente:

- a) Siendo que la Ley N° 29770 entra en vigencia el 27.7.2011, toda hipoteca inscrita diez años atrás (dentro de los diez años de haberse inscrito), es decir, inscrita desde el 27.7.2001 en adelante no caduca, independientemente que garantice créditos o no, es decir, en dicho caso no se califica si está o no en el primer o segundo párrafo de la Ley N° 26639, o primer o segundo párrafo del vigente artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que lo que establece su no caducidad es la fecha de su inscripción.

RESOLUCIÓN Nº 2258 -2022-SUNARP-TR

- b) Si la hipoteca se inscribió hasta el 26.7.2001, es decir, hasta antes del supuesto de hecho del artículo 4 inciso 1) de la Ley Nº 29770, en estos casos sí hay que analizar (calificar) si está o no en el primer o segundo párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639, o primer o segundo párrafo del vigente artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que en estos casos no se está dentro del supuesto de hecho del artículo 4 inciso 1) de la Ley Nº 29770: No caducan las garantías que se encuentren dentro de los diez años de haberse inscrito.

5. De acuerdo al criterio establecido en el precedente de observancia obligatoria en mención, cuando se solicita el levantamiento por caducidad de una garantía real otorgada a favor del Banmat, el primer paso que debe seguirse es determinar si se encuentra dentro de los 10 años establecidos en el numeral 1 del artículo 4 de la Ley 29770, esto es, haber sido presentada al Registro a partir del 27/7/2001. En la eventualidad de que la garantía haya sido inscrita antes de esta fecha, recién procede evaluar si le es aplicable alguno de los supuestos de caducidad regulados por Ley 26639.

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, esta instancia advierte que al haberse generado el asiento de presentación de la hipoteca el 18/08/2006, este gravamen se encuentra comprendido dentro de los alcances del numeral 1 del inc. 4 de la Ley 29770 y por ende para su cancelación se requiere presentar el documento expedido por BANMAT donde declare levantada la hipoteca materia de análisis.

Conforme a todos los fundamentos indicados se tiene que estamos ante un defecto insubsanable que afecta la validez del acto, toda vez que, de acuerdo a los criterios vinculantes aprobados, la Ley 26369 no es aplicable a las hipotecas inscritas a favor de BANMAT con posterioridad al 26/7/2001, como en el presente caso que fue inscrita el 29/08/2006.

Lo señalado por el apelante carece de fundamentos, por cuanto el Banco de Materiales si bien no es una empresa del sistema financiero, goza de una ley especial, la Ley 29770, que ha sido tratada en esta resolución y, que impide aplicar la caducidad si el gravamen a su favor se inscribió luego del año 2001, como ocurre en el presente caso.

RESOLUCIÓN Nº 2258 -2022-SUNARP-TR

Por lo expuesto, y siendo que el presente título adolece de defecto insubsanable en aplicación del artículo 42 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos², corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la primera instancia.

6. Finalmente, el artículo 152 del RGRP dispone expresamente que cuando se interpone recurso de apelación, el registrador deberá efectuar su anotación en la partida registral respectiva.

En este caso, la registradora no ha extendido la anotación del recurso de apelación en la partida electrónica Nº 11006220 del Registro de Predios de Lima, lo que deberá efectuarse en ejecución de la presente resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la **tacha sustantiva** formulada por la primera instancia, al título referido en el encabezamiento, de conformidad a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER la anotación del recurso de apelación conforme se indica en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

² Artículo 42.- Tacha sustantiva

El registrador tachará el título presentado cuando:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; (...).