



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

Lima, 19 de setiembre de 2022

APELANTE : **MARCO ALBERTO NÚÑEZ MELGAR MAGUIÑA.**
TÍTULO : N° 1143316 del 21/04/2022.
RECURSO : HTD N° 181 del 20/05/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Caducidad de hipoteca.

SUMILLA :

CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES MIXTAS

Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones.

Si la obligación garantizada cierta remite el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, la hipoteca sólo caducará si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo, y ha transcurrido el plazo de 10 años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el presente título se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 4-D de la ficha N° 250148 que continúa en la partida electrónica N° 45034240 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Formato de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Declaración jurada de cancelación de hipoteca suscrita por Marco Alberto Núñez Melgar Maguiña, con firma certificada el 19/4/2022 por el notario público de Lima Jorge F. Zuleta Guimet.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Mariela Aracelly Uribe García, denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

“ (...).
TACHA SUSTANTIVA:

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

Se tacha el presente título de conformidad a lo establecido por el artículo 42 literal A) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

1. Al respecto cabe precisar que verificado el título archivado N° 4534 de fecha 13/01/1994 se advierte que la hipoteca que se constituyó garantizó el crédito otorgado y 2. las obligaciones futuras del deudor. En ese sentido de conformidad a lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Las hipotecas que garantizan obligaciones futuras sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el nacimiento de la obligación, y ha transcurrido el plazo de 10 años, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada: supuesto que no se ha acreditado, por lo que se procede a la tacha sustantiva.

3. Sin perjuicio de lo antes señalado, se deja constancia que la hipoteca se constituyó a favor del antiguo BANCO DE COMERCIO, y que si bien éste por reorganización simple de la sociedad pasó a ser ADMINISTRADORA DE COMERCIO S.A., también es cierto que por ese mismo acto se constituyó el nuevo BANCO DE COMERCIO, a quien se le transfirió un bloque patrimonial por S/. 35'344,000.00 Soles.

Base Legal: artículo 42 literal A) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta el recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes argumentos:

- La caducidad de hipoteca procede por cuanto el Banco de Comercio se escindió y parte de su cartera pesada fue destinada a la Administradora de Comercio para evitar la intervención y liquidación del extinto Banco de Comercio.
- La empresa Administradora de Comercio no es reconocida como entidad financiera por la Superintendencia de Banca y Seguros por lo que sólo es una empresa de cobranza judicial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha registral N° 250148 que continúa en la partida electrónica N° 45034240 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en la avenida La Punta N° 340, lote 25, Semi Rústica El Sol de la Molina, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 4-c consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Marco Alberto Núñez Melgar Maguiña y Noemia Brandao Meneses.

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

En el asiento 4-d consta inscrita la hipoteca hasta por la suma de \$ 115,566 dólares americanos a favor del Banco de Comercio (Título archivado N° 4534 del 13/01/1994).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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 mixtas (ciertas y futuras o eventuales)?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122 del Código Civil señala:

“La hipoteca se acaba por:

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.”

Como puede notarse, no se había previsto la extinción de la hipoteca por su caducidad.

2. Mediante Ley N° 26639¹ 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 cancelados a pesar del tiempo transcurrido.

A partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad, conforme lo ha establecido este tribunal en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, en el que 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 se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca

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

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

3. El artículo 3 de la Ley N° 26639 establece 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.” (Énfasis añadido).

Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se producirá transcurrido el plazo de 10 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 10 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 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

4. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², regula el cómputo del plazo de caducidad a que se refiere la Ley N° 26639 de la siguiente manera:

“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 caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca

² 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 N° 3740 -2022-SUNARP-TR

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 a favor de las empresas del sistema financiero". (Énfasis añadido).

5. Conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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, esto de conformidad con el artículo 1240 del Código Civil³.

Si se hubiese hecho constar en el registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, el cómputo del plazo de caducidad será desde el vencimiento de dicha obligación o crédito.

En caso de gravámenes que garanticen obligaciones que remitan el cómputo del plazo a un documento distinto al título crediticio y dicho documento no consta en el Registro, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo.

Por su parte, cuando se trata de obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas caducarán si se acredita ante el registro el nacimiento de la obligación garantizada, así como su vencimiento, a partir del cual, se efectuará el cómputo para determinar la caducidad de la hipoteca.

6. No obstante, la norma referida no contempla los casos en que la obligación no hubiere nacido, pues nótese que su segundo párrafo se

³ Artículo 1240.- Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

refiere a hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que efectivamente llegaron a existir.

Al respecto, en el C pleno de este tribunal, llevado a cabo en sesión de fecha 6 y 7 de diciembre de 2012, se adoptó el siguiente acuerdo:

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”. (Énfasis añadido).

El acuerdo plenario hace referencia al artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, vigente en aquel momento; sin embargo, con posterioridad se aprobó el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴ en cuyo artículo 120 contiene similar norma. Este hecho motivó a este Tribunal a dilucidar si la nueva reglamentación había modificado el acuerdo plenario antes referido; por lo que, en el CX pleno realizado el 26/9/2013 se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

VIGENCIA DE ACUERDO ADOPTADO EN EL PLENO C

El Art. 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.

Siendo así, por acuerdo de este Tribunal, las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas cuyo nacimiento no conste en el registro o en la declaración jurada caducarán a los 10 años computados desde la fecha de su inscripción.

Estando a las normas legales y reglamentarias sobre la caducidad de las hipotecas, veamos ahora el caso materia de apelación.

7. 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

⁴ Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN del 3/5/2013.

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

en el asiento 4-D de la ficha N° 250148 que prosigue en la partida electrónica N° 45034240 del Registro de Predios de Lima.

La registradora formula tacha señalando que, según consta en el título archivado N° 4534 del 13/01/1994, la hipoteca garantizó el crédito otorgado y las obligaciones futuras del deudor; en ese sentido, conforme al artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las hipotecas que garantizan obligaciones futuras sólo caducarán si se acredita mediante instrumento público complementario el vencimiento de las obligaciones garantizadas, así como el transcurso del plazo de caducidad de 10 años.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede extender la cancelación por caducidad de la hipoteca solicitada.

8. Conforme se indicó en el rubro IV (Antecedente registral) de esta Resolución, en el asiento 4-d) de la ficha N° 250148 que continua en la partida N° 45034240 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrita la hipoteca otorgada por Marco Núñez Melgar Maguiña (y ratificada por su cónyuge Noemia Brandao Meneses, según instrumento público del 23/10/1993 otorgada ante Cónsul del Perú en Nicaragua y que obra debidamente inserto) a favor del Banco de Comercio, hasta por la suma de US \$ 115,566.00 dólares americanos, en mérito de la escritura pública del 18/10/1993 extendida ante el notario del Callao Oscar E. Medelius Rodríguez (Título archivado N° 4534 del 13/01/1994).

De la revisión del título archivado N° 4534 del 13/01/1994, que diera mérito a la inscripción de la hipoteca en mención, apreciamos que en la escritura pública del 18/10/1993 extendida ante el notario Oscar E. Medelius Rodríguez interviene Marco Alberto Núñez Melgar Maguiña y Noemia Brandao Meneses (quien ratifica el acto mediante otro instrumento y que obra debidamente inserto), como garante del deudor Numel S.A. Contratistas Generales y Jorge Enrique Alarcón Butrón y Gerardo Puccio Quevedo en representación del Banco de Comercio, señalando lo siguiente:

“(...).

PRIMERO.- A SOLICITUD DE EL DEUDOR EL BANCO HA APROBADO CONCEDERLE CREDITOS LOS CUALES CONSTAN EN LOS DOCUMENTOS PERTINENTES AL CREDITO.

SEGUNDO.- POR EL PRESENTE CONTRATO EL GARANTE SE CONSTITUYE EN GARANTE HIPOTECARIO DE EL DEUDOR RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL BENEFICIO DE EXCUSIÓN, EN FORMA IRREVOCABLE Y A PLAZO INDETERMINADO, FIN DE GARANTIZAR EL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRECEDENTE ASI COMO TAMBIEN TODAS LAS OBLIGACIONES QUE EL DEUDOR CONTRAE O PUDIERA CONTRAER CON EL BANCO, COMPROMETIENDOSE A RESPONDER POR LAS SUMAS QUE ADEUDARA, ASI COMO LOS INTERESES, COMISIONES, GASTOS E IMPUESTOS QUE SE DEVENGUEN Y QUE PROVENGAN DE LAS OBLIGACIONES QUE EL DEUDOR PUDIERA TENER EN EL PRESENTE O

RESOLUCIÓN Nº 3740 -2022-SUNARP-TR

EN EL FUTURO A FAVOR DE EL BANCO, FUESEN ESTAS DIRECTAS O INDIRECTAS (...)

(...)

TERCERO.- EN RESPALDO DE LAS OBLIGACIONES DE EL DEUDOR, SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, Y SIN PERJUICIO DE SU RESPONSABILIDAD PERSONAL, EL GARANTE CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA A FAVOR DE EL BANCO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL TITULO VII DEL DECRETO LEGISLATIVO No. 637 LEY GENERAL DE INSTITUCIONES BANCARIAS, FINANCIERAS Y DE SEGUROS, HASTA POR US\$ 115,566.00 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTISEIS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SOBRE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD CONSTITUIDO POR LA CASA HABITACIÓN CON FRENTE A LA AV. LA PUNTA No. 340, URB. SEMIRUSTICA EL SOL DE LA MOLINA, DEL DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYA AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS CONSTAN DE SU INSCRIPCION EN LA FICHA No 250148 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL GARANTE HACE EXTENSIVA LA GARANTIA HIPOTECARIA QUE POR ESTE CONTRATO CONSTITUYE A TODAS LAS OBLIGACIONES DIRECTAS O INDIRECTAS, PRESENTES O FUTURAS, QUE A TITULO PERSONAL PUDIERA CONTRAER CON EL BANCO.

CUARTO.- QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE, PARA LOS CREDITOS OTORGADOS O POR OTORGARSE A EL DEUDOR Y/O EL GARANTE REGIRAN LAS TASAS DE INTERES COMPENSATORIO Y COMISIONES PACTADAS O, EN SU DEFECTO, Y A ELECCIÓN DE EL BANCO, LAS TASAS DE INTERES QUE EL BANCO TENGA VIGENTES PARA OPERACIONES ACTIVAS (...)

(...)

QUINTO. – LA GARANTÍA QUE SE CONSTITUYE POR LA PRESENTE ESCRITURA NO IMPORTA OBLIGACION ALGUNA DE PARTE DE EL BANCO, PARA OTORGAR CREDITOS O PRESTAMOS A EL DEUDOR, Y/O EL GARANTE, **PUES LA GARANTIA SE CONSTITUYE CON EL OBJETO DE RESPALDAR LA FIANZA SOLIDARIA POR LOS CREDITOS YA OTORGADOS POR EL BANCO** O LOS QUE TENGA A BIEN OTORGAR A EL DEUDOR Y/O EL GARANTE EN ESE SENTIDO EL DEUDOR Y EL GARANTE, DECLARAN QUE TAMBIEN CONOCEN Y ACEPTAN QUE LA FORMALIZACION DE LA GARANTIA NO OBLIGA NECESARIAMENTE A EL BANCO A DESEMBOLSAR, TOTAL O PARCIALMENTE, CREDITOS APROBADOS (...)

(...)” (El resaltado es nuestro).

De acuerdo a la cláusula primera, la hipoteca cuya caducidad se solicita fue constituida para garantizar una obligación cierta, es decir, la aprobación del crédito que realizó el banco a favor del deudor, los cuales constan en los documentos pertinentes al crédito.

Sin embargo, en la cláusula tercera y cuarta del contrato, se aprecia que la hipoteca que se solicita cancelar por caducidad, también respalda una línea de crédito, respecto de la cual podrá otorgarse préstamos a favor del garante y deudor; por lo tanto, no cabe duda que estamos frente a un gravamen que garantiza obligaciones eventuales o futuras.

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

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

10. Ahora bien, conforme las precitadas cláusulas, se aprecia que la hipoteca cuya caducidad se solicita respalda obligaciones mixtas, pues por un lado respalda una línea de crédito conforme a las cláusulas tercera y cuarta del contrato, y por otro lado respalda el crédito que se hizo efectivo cuando se inscribió la hipoteca, conforme a la cláusula primera del contrato, es decir respalda una obligación cierta y una obligación eventual.

Entonces, de acuerdo al segundo párrafo del acuerdo aprobado en el pleno C a que se refiere el numeral 6 de este análisis, 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.

Por lo que debe determinarse si ha transcurrido íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones.

11. Con relación a la línea de crédito (obligación eventual) corresponde aplicar el primer párrafo del acuerdo aprobado en el pleno C a que se refiere el numeral 6 de este análisis, por tanto, al no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad se computa desde la fecha de inscripción del gravamen.

Conforme a ello, habiéndose inscrito la hipoteca en mérito del título archivado N° 4534 del 13/01/1994, la hipoteca respecto de las obligaciones eventuales caducó el 13/01/2004.

Debiendo **revocarse la tacha y el extremo 2** de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública.

RESOLUCIÓN N° 3740 -2022-SUNARP-TR

12. Por otro lado, con relación a la obligación cierta constituida por el crédito otorgado a que se refiere la cláusula primera del contrato, la cual ha sido transcrita en el numeral 8 que antecede, corresponde aplicar el segundo párrafo del artículo 120 del RIRP que señala que 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, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo y ha transcurrido el plazo de 10 años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Esto por cuanto conforme a la primera cláusula del contrato se hace referencia a “los documentos pertinentes del crédito” en el cual se encontraría el cronograma y plazo establecido para realizar el pago del crédito otorgado, de modo tal que el cómputo del plazo está contenido en un documento distinto al título archivado. Por ello deberá acreditarse con instrumento público el cómputo del plazo y que ha transcurrido el plazo de 10 años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Por ello, corresponde **confirmar el extremo 1** de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública, disponiendo su observación.

13. Asimismo, respecto a la reorganización simple que tuvo el Banco de Comercio, este pasó a ser Administradora de Comercio S.A; al respecto, en el asiento B00016 de la partida electrónica N° 11006634 del Registro de Personas Jurídicas se inscribió la reorganización simple de la sociedad, mediante la transferencia de un bloque patrimonial para la constitución de una empresa bancaria que se denominará Banco de Comercio, la cual consta inscrita en la partida N° 11683434 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. En el mismo asiento se inscribió el cambio de denominación de la persona jurídica que constaba inscrita en la partida N° 11006634, siendo su nueva denominación “Administradora del Comercio S.A. Se modificó también su objeto, siendo su nuevo objeto social realizar todo tipo de operaciones o servicios de cobranza y recuperación, asesoría en el refinanciamiento de deudas, asesoría en la compraventa de cartera y administración por encargo de terceros de cartera de cobranza.

En el mismo asiento B00016 consta que por resolución N° 1465-2004-SBS del 25/08/2004 se dejó sin efecto el certificado de autorización de funcionamiento expedido en su oportunidad a favor del Banco de Comercio y por resolución N° 1466-2004-SBS del 25/08/2004 se autorizó el funcionamiento de una nueva empresa bancaria denominada Banco de Comercio.

RESOLUCIÓN Nº 3740 -2022-SUNARP-TR

Resulta por tanto que en virtud a los actos inscritos en el referido asiento B00016, la persona jurídica inscrita en esta partida, ahora denominada Administradora del Comercio S.A., no es una entidad perteneciente al sistema bancario.

14. Ahora, revisada transferencia del bloque patrimonial, en su Anexo 1 se ha efectuado la relación de los créditos que formaron parte del bloque patrimonial segregado, entre los cuales no se encuentra la hipoteca *submateria* que la sociedad conyugal conformada por Marco Núñez Melgar Maguiña y Noemia Brandao Meneses otorgó a favor del Banco de Comercio (hoy Administradora del Comercio S.A.); en ese sentido se deja constancia que al no ser una entidad perteneciente al sistema financiero, la hipoteca materia de análisis es posible de caducidad conforme a los fundamentos expuestos.

Por lo expuesto, corresponde **revocar el extremo 3** de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha y los extremos 2 y 3 y **CONFIRMAR** el extremo 1 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública al título señalado en el encabezamiento, disponiendo su observación, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA