



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de octubre de 2022

APELANTES : **GIORGIO ANDRÉ MORENO BENITES Y
MELISSA MARÍA ANTONIA MORENO BENITES**
TÍTULO : **1874089-2022 del 28.6.2022**
RECURSO : **632-2022 – H.T.D. N° 35072 del 3.8.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO(S) : **CADUCIDAD DE HIPOTECA**
SUMILLA(S) :

Caducidad de inscripción de gravámenes

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley n.º 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicita la cancelación por caducidad —al amparo de la Ley n.º 26639— de la hipoteca inscrita en el asiento 2.D de la ficha n.º 55616, que continúa en la partida n.º 44535629 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Reproducción certificada por el notario de Lima Carlos Herrera Carrera del documento privado de levantamiento de hipoteca del 3.7.1995.
- Declaración jurada por Giorgio André Moreno Benites y Melissa María Antonia Moreno Benites, cuyas firmas han sido certificadas por el notario de Lima Edgardo Hopkins Torres, encargado del despacho notarial de Ricardo Fernandini Barreda, el 22.6.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Lima Emilce Contreras Castro dispuso la observación del título mediante esquila del 8.7.2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

Acto: Levantamiento de hipoteca por caducidad

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.

Estando a la norma señalada y a fin de continuar con la calificación del título corresponderá adjunte el instrumento público de la minuta de cancelación de precio al que alude el literal c) de la escritura legajada en el título archivado N° 1151456 del 12/9/1994, a fin de proceder con el cómputo del plazo, ya que el pago se realizaría conjuntamente con la suscripción de otro documento según literal C, siendo que a su vez el resto de plazos a los que aluden los literales d) y E) se sujetan al indicado en el literal c).

Téngase presente que el documento del 3/7/1995 no es pasible de calificación por haberse presentado en copia simple. Art. 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago sujeto a variación según reingreso.

Lima, 08 de Julio de 2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Los señores Moreno han interpuesto recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- El registrador considera que el asiento que se pretende cancelar no determina la fecha de vencimiento del crédito y, por lo tanto, remite el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y que se tiene que acreditar con instrumento público.
- Sin embargo, el título archivado que dio origen al asiento 2-d de la ficha nro. 55616 sí determina la fecha de vencimiento del crédito, por lo que es posible el cómputo del plazo y el nacimiento de la obligación, los que se encuentran debidamente determinados, no siendo necesario presentar el instrumento público que señala el registrador.

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 44535629 del Registro de Predios de Lima

En la ficha n.º 55616, que continúa en la referida partida, consta inscrito el predio urbano sito en el Jr. Puerta del Sol n.º 132-134 Residencial La Castellana, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio originario era de los esposos Ítalo Alfonso Solari Segura y María Luisa Cafferata Castillo de Solari.

En el asiento 3.C se inscribió la compraventa otorgada por los anteriores propietarios a favor de Víctor Valentín Piza Calle, por un precio de US\$ 70 000.00, pagados de la siguiente forma: US\$ 41 700.00 al contado y el saldo de US\$ 28 300.00 al crédito. A su vez, en el asiento 2.D se registró la hipoteca constituida a favor de Ítalo Alfonso Solari Segura y María Luisa Cafferata Castillo de Solari, hasta por la suma de US\$ 28 300.00, para garantizar el mencionado saldo de precio. Estos asientos se extendieron conforme al título archivado n.º 115146 del tomo 366 del 12.9.1994.

En el asiento C00001 se publicita la compraventa otorgada por Víctor Valentín Piza Calle a favor de Giorgio André Moreno Benites y Melissa María Antonia Moreno Benites.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede extender la cancelación por caducidad de la hipoteca vinculada en este caso?

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante la Ley n.º 26639¹ (vigente desde el 25.9.1996) se estableció en nuestro sistema civil la extinción de las garantías por el transcurso del tiempo. El artículo 3 de esta norma establece que:

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.

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27.6.1996.

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

La referida norma ha previsto dos plazos extintivos: i) 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.

2. Bajo tales parámetros, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] contempla el siguiente tenor:

Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 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 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].

Conforme al primer párrafo del artículo transcrito, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley n.º 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 establece que están incluidas en este supuesto todas

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que 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 3 de la Ley n.º 26639, esto es desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado.

3. El segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los 10 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 de éste, en su segunda parte, se advierte que tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que 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,
- Hubiera transcurrido el plazo de 10 años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento público presentado.

4. Con esta rogatoria se pretende cancelar por caducidad – al amparo de la Ley n.º 26639 - la hipoteca inscrita en el asiento 2.D de la ficha n.º 55616, que prosigue en la partida n.º 44535629 del Registro de Predios de Lima. Para ese propósito, se ha adjuntado declaración jurada con la que se alega que han transcurrido más de 10 años del vencimiento de la obligación garantizada por el referido gravamen.

La primera instancia ha observado el título porque exige instrumento público de la minuta de cancelación de saldo de precio que se menciona en la escritura pública que fundamentó la inscripción de la citada hipoteca, ello a fin de calcular los sucesivos plazos de vencimiento de cada armada.

Según los términos descritos, procede determinar si es exigible o no la presentación del instrumento al cual se refiere el registrador para calcular el plazo de caducidad en el caso bajo examen.

5. Para resolver la cuestión enunciada es necesario consultar el título archivado n.º 115146 del 12.9.1994, que dio mérito al asiento 2.D que es objeto del pedido de cancelación. Así, del citado antecedente se desprende que obra la escritura pública de compraventa del 18.4.1994, celebrada por

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

los vendedores Ítalo Alfonso Solari Segura y María Luisa Cafferata Castillo de Solari y el comprador Víctor Valentín Piza Calle, en cuya cláusula tercera se pactó lo siguiente:

TERCERO:

El precio de venta pactado de mutuo acuerdo entre las partes contratantes por el íntegro de la casa habitación objeto de esta compra – venta se fija en la suma total de **U.S. Dólares Setenta Mil (setenta mil y 00/100 dólares americanos)** que se pagarán de la siguiente forma:

A) U.S. Dólares 1,700.00 (mil setecientos y 00/100 dólares americanos) en el acto mismo de firmarse esta minuta y que los vendedores declaren recibir en efectivo billetes a su entera y completa satisfacción, bastando la sola firma de esta minuta para la validez de dicho pago.

B) U.S. Dólares 40,000.00 (cuarenta mil 00/100 dólares norteamericanos) en uno o dos cheques bancarios de gerencia, que se girarán solamente a nombre de don Ítalo Alfonso Solari Segura, por haberlo solicitado así la vendedora doña María Luisa Cafferata Castillo de Solari, que se entregarán a más tardar el veinte de abril de mil novecientos novecuatro a la firma de la escritura pública que esta minuta origine y de cuya entrega se dará fe notarial.

C) U.S. Dólares 18,300.00 (dieciocho mil trescientos y 00/100 dólares norteamericanos) en un cheque bancario de gerencia que se entregará en el acto de firmarse por ambas partes contratantes la minuta de cancelación de saldo de precio de venta, lo que se efectuará dentro del perentorio plazo de veinte días, contados a partir del veinte de abril de mil novecientos novecuatro, dejándose constancia que dicho pago solamente se hará contra entrega que harán los vendedores en favor del comprador del íntegro del inmueble en referencia, completamente desocupado, inclusive, las llaves del mismo, de todo lo cual se dará fe notarial.

D) U.S. Dólares 5,000.00 (cinco mil dólares norteamericanos) mediante la aceptación de una letra de cambio con vencimiento a los sesenta días calendario, contados a partir de la firma de la minuta de cancelación de saldo de precio de U.S. Dólares 18,300.00 (Dieciocho mil trescientos dólares norteamericanos) precisada con la letra C).

E) U.S. Dólares 5,000.00 (cinco mil y 00/100 dólares norteamericanos), mediante la aceptación por el comprador de diez (diez) letras de cambio de U.S. Dólares 500.00 (quinientos y 00/100 dólares norteamericanos) cada una, con vencimientos

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

escalonados mensualmente, que se computarán a partir de la fecha de recepción por los vendedores del cuarto pago, precisado con la letra D) de la cláusula tercera de esta minuta.

Dejándose establecido que las cantidades representativas del saldo de precio de venta indicados con las letras C), D) y E) no generarán intereses.

Las indicadas letras de cambio, representativas del saldo de precio, se entregarán a los vendedores en el acto mismo de firmarse la referida minuta de cancelación de saldo del precio de venta.

[El resaltado es nuestro]

De esa forma, mientras en el asiento 3.C se registró el dominio adquirido por Víctor Valentín Piza Calle, en el asiento 2.D se inscribió la hipoteca constituida a favor de los citados vendedores para garantizar el saldo del precio de venta por un monto de US\$ 28 300.00.

6. Del análisis de la antedicha cláusula tercera, nótese que en su literal C) se plantea un cronograma escalonado de pagos correspondientes al referido saldo del precio de venta [obligación garantizada]. La primera instancia señala que para determinar desde cuándo se debe empezar a calcular el plazo de vencimiento del crédito, y de esa forma añadir el periodo de 10 años que exige la Ley n.º 26639, es necesario que se adjunte instrumento público de la minuta de cancelación de saldo de precio [debe entenderse que este documento es en relación a la armada de US\$ 18 300.00]

No obstante, el mismo literal C) consigna que dicha minuta de cancelación será extendida dentro del perentorio plazo de 20 días, contados a partir del 20.4.1994, entonces, **dicho periodo se cumplió el 9.5.1994**. Esta conclusión responde a los criterios objetivo y finalista de interpretación de los negocios jurídicos², dado que las partes han convenido libremente en fijar un plazo determinable para el cumplimiento de la prestación respectiva. Esta circunstancia, tal como se refleja en la esquila impugnada, no ha sido valorada por el registrador, quien efectuó una lectura sesgada de la cláusula en cuestión.

7. Siguiendo esa línea, una vez conocida la fecha de vencimiento de la armada de US\$ 18 3000.00, este dato nos permite calcular el plazo de vencimiento de los 60 días que se tiene pagar la letra de cambio por US\$ 5000.00 dólares (literal D), que se cuentan desde el 9.5.1994,

² Código Civil

Artículo 168.- Interpretación objetiva

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Artículo 170.- Interpretación integral

Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

RESOLUCIÓN N.º 3971-2022-SUNARP-TR

verificándose así el día 8.7.1994, que bajo los mismos parámetros expuestos en el párrafo precedente, debe concluirse que en este mismo día se produjo el pago correspondiente al monto consignado en dicha letra.

Luego, conforme al literal E) de la cláusula tercera del contrato, se estipuló que los US\$ 5000.00 restantes estarían representados por diez letras de cambio, cada una de un valor de US\$ 500.00, con vencimientos escalonados de periodicidad mensual que se computarán a partir de la fecha de recepción por los vendedores del pago precisado en el literal D); en ese sentido, teniendo en cuenta que el plazo para el pago descrito en el párrafo anterior venció el 8.7.1994, se logra comprobar que la primera letra de US\$ 500.00 venció el 8.8.1994 y las restantes el 8 de cada mes subsiguiente, de tal forma que **la última de las diez letras venció el 8.5.1995**, siendo esta la última fecha de pago.

8. Por último, es a partir del 8.5.1995 que se añaden los 10 años previstos por el artículo 3 de la Ley n.º 26639, **comprobándose que la caducidad del gravamen ha operado desde el 8.5.2005**. En conclusión, tenemos que sí se ha producido la caducidad de la hipoteca que se publicita en el asiento 2.D de la partida vinculada, por lo que **procede revocar la observación emitida contra el título alzado**.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación emitida contra el título alzado y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previa verificación del pago de los derechos registrales, de ser el caso.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral