

**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN N°4041 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 10 de octubre del
2022.

APELANTE : **GUSTAVO ADOLFO VILLACORTA ROMERO**
TÍTULO : **N° 1775009 del 17.06.2022**
RECURSO : **N° 037639 del 09.08.2022**
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **CADUCIDAD DE HIPOTECA**
SUMILLA :

CADUCIDAD DE HIPOTECAS A FAVOR DEL BANCO DE MATERIALES

Toda garantía real constituida a favor de Banco de Materiales - 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 se solicita la inscripción del levantamiento por caducidad de la hipoteca otorgada a favor de Banco de Materiales – Banmat inscrita en el asiento 00003 de la partida N° P01259564 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- b) Declaración jurada por caducidad, realizada por Agapito Luciano Alberto Laguna con firma certificada por fedatario de la Zona Registral N° IX – Sede Lima David Nicola Castillo Mendoza, con fecha 17 de junio de 2022.
- c) Escrito que contiene el recurso de Apelación

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Liz Guerrero Aguirre, formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

“(…)

Se tacha el presente título por cuanto revisado los antecedentes registrales, se advierte que la hipoteca pertenece al sistema financiero dado que el acreedor es el BANCO DE MATERIALES, y en tal sentido, en mérito al artículo 172 de la Ley N° 26702, “la extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa (del sistema financiero)”.

Asimismo, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios menciona que “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”.

En mérito a lo expuesto, se tacha el presente título en concordancia con el art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

(…)”

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación alegando principalmente, lo siguiente:

- De acuerdo al artículo 1.1 de la Ley N°26963 se precisa que el Banco de Materiales se organiza bajo la forma de sociedad anónima cerrada y se rige por la Ley de la Actividad Empresarial del Estado, así como por la Ley General de Sociedades, en ese sentido, se pronuncia su estatuto aprobado por D.S N°005-2001-PRES del 3/372002, determinando su naturaleza ajena al sistema financiero, cuya gestión está sujeta al control de la SBS; el Banco de Materiales no pertenece al sistema financiero, por lo que no le es aplicable la restricción para la caducidad de sus gravámenes previstas en el artículo 172 de la Ley N°26702, por tanto, lo mencionado por la registradora cae en error. – Cabe indicar que, respecto a la caducidad de garantías reales constituidas a favor del Banmat, hay un precedente de observancia obligatoria, en el que se indica que si la garantía se inscribió hasta el 26/7/2001, debe verificarse si a la fecha de presentación del título con el que se solicita la cancelación, transcurrió el plazo de caducidad

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

conforme a la Ley N° 26639. – El título que dio mérito a la inscripción de la hipoteca cuya cancelación se solicita tiene como fecha de inscripción 13/4/1998, que es anterior a la fecha de entrada en vigencia de la ley 29770, es decir antes del 27/7/2001; por tanto no se encuentra en el supuesto de hecho del inciso 1 del artículo 4 de dicha ley.

- Al interpretarse en conjunto las Cláusulas tercer, cuarta y sexta del contrato que obra en el título archivado, las cuotas del crédito debían pagarse al transcurrir treinta días naturales desde la fecha de culminación de la obra, como primera cuota de pago del crédito, y conforme a la fecha cierta del contrato, la de certificación de firmas realizada por el notario, que es el 13/4/1998, y la obra termina en ejecutarse el 14/7/1998 (noventa días después), fecha en la que se desembolsó la totalidad del crédito y se realizó su liquidación, se deduce que el crédito debió terminar de desembolsarse al cumplir con la ejecución total de la obra, 90 días; siendo que la primera cuota del crédito debió realizarse el 1/8/2003, y siendo el plazo de caducidad de 10 años, conforme al segundo párrafo del artículo 120 RIRP, en el que se computa a partir de la fecha de vencimiento de la obligación, se tiene que el plazo de caducidad se cumplió el 1/8/2013, por lo que la hipoteca ha caducado. – El registrador al calificar el título no ha considerado las disposiciones sobre la caducidad previstas en la normatividad civil, ni la Ley 26639, así como las resoluciones del Tribunal Registral que constituyen precedentes de observancia obligatoria que son de cumplimiento obligatorio en sede registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la **partida registral N° P01259564** del Registro de Predios de Lima obra inscrito el inmueble ubicado en el Lote 8 de la Mz I del Asentamiento Humano Virgen del Pilar, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento N° 00003 obra inscrita la hipoteca constituida a favor el Banco de Materiales, constituida por Agapito Luciano Alberto Laguna y Celinda Mendoza Ventura hasta por la suma de S/ 22,880.00 conforme a la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria de fecha 06.03.2006 otorgada ante la notaria pública de Lima Mónica Margot Tambini Ávila.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

- Si el Banco de Materiales es una entidad del sistema financiero y si la excepción prevista en el artículo 172 de la Ley N°26702 le resulta aplicable.
- Si procede la caducidad de la hipoteca constituida a favor del Banco de Materiales en la Ley 29770.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación de 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 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 y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“(…)

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

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

(...)”.

2. En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 00003 de la partida electrónica N° P01259564 del Registro de Predios de Lima.

La registradora denegó la inscripción del título, formulando tacha del mismo, señalando que el Banco de Materiales es una entidad que pertenece al sistema financiero, y como tal las hipotecas constituidas a su favor no están sujetas al plazo de extinción previsto en el artículo 3 de la Ley N°26639.

Por su parte, el recurrente sostiene en su recurso de apelación que procede la cancelación de la hipoteca, puesto que el citado banco no pertenece al sistema financiero y por haber operado la caducidad de ésta, conforme a lo previsto en la ley N°26639.

Por lo que en primer lugar corresponde determinar si el Banco de Materiales es una empresa que pertenece al sistema financiero.

3. La actividad financiera en el Perú recae en los privados. El Estado sólo excepcionalmente realiza función de intermediación financiera. Esto se desprende del artículo 7 de la Ley N° 26702¹ que a la letra señala: *“El Estado no participa en el sistema financiero nacional salvo las inversiones que posee en COFIDE como banco de desarrollo de segundo piso, en el Banco de la Nación, en el Banco Agropecuario y en el Fondo MIVIVIENDA S.A.”.*

Con el Banco de Materiales no ocurre lo mismo. Fue creado mediante Ley N° 23220 del 28.09.1980 con la finalidad de contribuir a la solución del problema de la edificación y mejoramiento de la vivienda básica.

Mediante la Ley N° 26903 del 18.12.1997, se redefinieron sus objetivos y se precisó que busca colaborar en la solución del problema de vivienda

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 9/12/1996.

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

de los centros poblados realizando actividades de promoción, ejecución y financiamiento de la edificación de la vivienda básica mínima.

Finalmente, por Ley N° 26963 del 03.06.1998, se estableció que el Banco de Materiales **es una empresa de servicios** que tiene por finalidad colaborar en el desarrollo de la comunidad urbana y rural, realizando actividades de promoción, ejecución y/o aprovisionamiento de recursos, bienes y servicios para la edificación de vivienda básica mínima, de las habilitaciones urbanas, de la infraestructura urbana y rural, de la infraestructura productiva y de servicios, así como el equipamiento de microempresas de todos los sectores productivos.

4. El artículo 1.1 de la Ley N° 26963 precisa que el Banco de Materiales se organiza bajo la forma de sociedad anónima cerrada y se rige por la Ley de la Actividad Empresarial del Estado, así como por la Ley General de Sociedades.

En este mismo sentido se pronuncia su estatuto social, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2001-PRES del 03.03.2001, cuando incorpora un elemento importante que determina su naturaleza ajena al sistema financiero² a diferencia de las demás entidades financieras cuya gestión está sujeta al control de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), el Banco de Materiales es una entidad sometida a control del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE.

Conforme a las consideraciones expuestas, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 563-2015-SUNARP-TR-L del 20.03.2015 y N° 428-2013-SUNARP-TR-T del 18.10.2013. De modo similar en las resoluciones N° 379-2005-SUNARP-TR-L del 01.07.2005, N° 501-2011-SUNARP-T del 04.04.2011, N° 526-2015-SUNARP-TR-L del 12.03.2015 y N° 3205-2021-SUNARP-TR del 29.12.2021.

Siendo ello así, tenemos que el Banco de Materiales no pertenece al sistema financiero, por lo que no le es aplicable la restricción para la caducidad de sus gravámenes prevista en el artículo 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y

² Artículo 55.- De conformidad con la legislación de la materia BANMAT está sujeto al control de gestión del FONAFE

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que establece lo siguiente:

“Art. 172°.- La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa”.

En ese orden de ideas, ahora corresponde a este colegiado determinar si procede la aplicación de la caducidad de la hipoteca en virtud de la Ley N° 26639, para lo cual debemos ahora remitirnos a la normativa correspondiente al BANMAT.

5. En el presente caso, en la medida que la hipoteca objeto de cancelación por caducidad se encuentra constituida a favor del Banco de Materiales, será necesario, en primer lugar, establecer si las hipotecas constituidas a favor de BANMAT pueden ser objeto de extinción por causal de caducidad, para luego determinar si en el presente caso dicha causal es o no aplicable.

Tenemos así que, conforme a lo previsto por el artículo 4 de la Ley N° 29770, Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el BANMAT, los derechos reales de garantía constituidos a favor del BANMAT 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 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:*

RESOLUCIÓN N° 4041 -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). (...)" (Resaltado nuestro).*

De la redacción señalada se tiene que, el requisito para que dichas garantías reales solo 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 (...)” *contrario sensu*, si la garantía inscrita cuenta con un periodo mayor de tiempo, esta limitación no le sería aplicable.

6. Ahora bien, con relación al caso que nos ocupa este Colegiado en anteriores y reiterados pronunciamientos estableció las reglas para la aplicación del inciso 1) del artículo 4° de la ley N° 29770, disponiendo lo siguiente:

a) *Siendo que la Ley N° 29770 entra en vigencia el 27.07.2011, toda hipoteca inscrita 10 años atrás (dentro de los diez años de haberse inscrito), es decir, inscrita desde el 27.07.2001 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 del artículo 3° de la Ley 26639, o, primer o segundo párrafo del artículo 120° del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que lo que establece su no caducidad, es la fecha de su inscripción; Ej. Una hipoteca que garantiza un crédito nacido, suscrita e inscrita el 30 de julio de 2001, con plazo de vencimiento de un mes, no caduca. Igualmente otro ejemplo, una hipoteca que garantiza un crédito futuro o eventual, cuyo nacimiento no consta en el título archivado suscrita e inscrita el 30 de julio de 2001, no caduca.*

b) *Si la hipoteca se inscribió hasta el 26.07.2001, es decir, hasta antes del supuesto de hecho del artículo 4° inc. 1) de la Ley 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 26639³, 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 29770: No caducan las garantías que se encuentren dentro de los diez años de haberse inscrito.*

(Resaltado y subrayado nuestro).

³ 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.

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

7. Asimismo, con relación a la aplicación del artículo 4 de la Ley N° 29770, esta instancia en el CCXX Pleno Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 12 y 13 de diciembre de 2019, aprobó el siguiente acuerdo:

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.”

Es decir que, cuando se solicita el levantamiento por caducidad de una garantía real otorgada a favor del Banmat o de alguna de las instituciones cuyas carteras le hayan sido transferidas, 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 N° 29770, esto es, haber sido presentada al registro a partir del 27.07.2001. **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 la Ley 26639.**

8. Entonces, a fin de verificar la aplicación o no de lo previsto por el numeral 1 del artículo 4 de la Ley N° 29770, es que se procedió revisar el asiento 00003 de la partida registral N° P01259564 y el título archivado que sustenta la inscripción de la hipoteca cuya extinción se solicita.

Así, se aprecia que el mismo fue presentado el día 15.03.2006 mediante asiento de presentación N° 133280-2006, formalizándose el asiento de inscripción respectivo con fecha 24 de marzo de 2006, por lo que se concluye que, a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29770 (27.07.2011) no han transcurrido los 10 años de haberse inscrito, además que, en relación a las reglas establecidas en este colegiado, **toda hipoteca inscrita desde el 27.07.2001 en adelante, no caduca, independientemente que garantice créditos o no.**

Por lo tanto, ya que en el presente caso la hipoteca ha sido inscrita el 24 de marzo de 2006, no caduca, su liberación y extinción solo debe producirse a solicitud del propio Banco de Materiales; en consecuencia,

RESOLUCIÓN N° 4041 -2022-SUNARP-TR

no corresponde proceder a analizar si la hipoteca se encuentra en alguno de los supuestos establecidos por la Ley N° 26639 o del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por tanto, **debe confirmarse la tacha sustantiva**, pero por los argumentos señalados en el presente análisis.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

IV. RESOLUCION

CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral