



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de julio de 2023.

APELANTE : JUAN NELO RODRÍGUEZ ARIAS
TÍTULO : 1045961-2023 del 12.4.2023
RECURSO : 456-2023 / H.T.Nº 17068 del 29.5.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XIII – SEDE TACNA
REGISTRO : PREDIOS DE ILO
ACTO(S) : CANCELACIÓN HIPOTECA POR CADUCIDAD
SUMILLA :

Inaplicabilidad de la extinción por caducidad de gravámenes constituidos a favor del Banco Internacional del Perú

El Banco Internacional del Perú es una empresa perteneciente al sistema financiero, por lo que solo pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 las hipotecas constituidas a su favor cuyo plazo de caducidad se haya cumplido hasta el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702) o se haya inscrito su cesión a favor de entidad no perteneciente al sistema financiero.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento d.5.- de la ficha n° 2265 que continúa en la partida electrónica n° 05000571 del Registro de Predios de Ilo constituida a favor del Banco Internacional del Perú (Interbank).

Para tal efecto se adjuntó una solicitud de cancelación de gravámenes por caducidad formulada por Juan Nelo Rodríguez Arias con su firma legalizada por la notaria de Ilo Yolanda Insúa Arroyo el 12.4.2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado por el Registrador Público Eloy Antonio Mogrovejo Marroquín con fecha 24.4.2023. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

Se tacha el presente título por cuanto solicita la inscripción de CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD, de la HIPOTECA registrada en el asiento d.5 de la partida 05000571 del Registro de Predios,

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

la que fue constituida a favor del BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ (INTERBANK) mediante Escritura Pública del 21/07/1997.

Por lo antes indicado, se pone de conocimiento que el artículo 172 de la Ley N° 26702 establece: 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.

Asimismo, la resolución N°093-2021-SUNARP-TR de fecha 30/04/2021 emitida por el Tribunal Registral estableció: Las hipotecas constituidas a favor de una entidad del sistema financiero no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley 26639, salvo que el plazo de caducidad se haya cumplido antes del 10 de diciembre de 1996, fecha en que entró en vigencia la Ley N° 26702.

En el presente caso, se observa que la empresa a favor de la cual se inscribió la hipoteca pertenece al sistema financiero por lo que está sujeto a lo establecido en la Ley N° 26702.

En consecuencia, no procede la inscripción de cancelación por caducidad en mérito a la Ley N° 26639.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Rodríguez interpuso recurso de apelación mediante escrito ingresado por la Sede Tacna el 29.5.2023 y autorizado por el abogado Armando Romero Pineda. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El artículo 172 de la Ley 26702 no es de aplicación para el presente caso, pues está referido a la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero y en este caso no se trata de la liberación o extinción de una garantía real, se trata de una caducidad de una inscripción registral.
- La resolución 09-2021-SUNARP-TR del 30.4.2021 es para el caso en particular en ella invocada y no para el presente, pues no se habla propiamente de las hipotecas y tampoco de una inscripción registral, aspecto que es regulado por el artículo de la Ley 26639 que refiere caducidad de una inscripción registral.
- Entonces, al tratarse de la solicitud de inscripción de caducidad de una inscripción registral, es de plena aplicación el supuesto del artículo 3 de la Ley 2669, para ello basta verificar el plazo o tiempo que establece la norma para la procedencia de la caducidad de la inscripción registral y verificado este caso, tenemos que la inscripción registral habría superado el plazo de los 10 años desde el momento de haberse producido propiamente dicho la inscripción registral, de tal forma que sí es procedente nuestro pedido.

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha 2265 que continúa en la partida electrónica 05000571 del Registro de Predios de Ilo

Se encuentra inscrito el predio ubicado en la Mz A Lote 18 Urb. Trabajadores Embarcados “Villa del Mar”, distrito de Ilo, provincia y departamento de Moquegua.

En el asiento d.5.- se registró la hipoteca constituida a favor del Banco Internacional del Perú con fecha de asiento de presentación del 25.7.1997. (Legajo E-22133, recibo 6544).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Teniendo en cuenta los argumentos del registrador y del apelante corresponde determinar lo siguiente:

- Si en el caso de autos si la hipoteca constituida en el año 1997 a favor del Banco Internacional del Perú es susceptible de extinción en virtud del artículo 3 de la Ley 26639.

VI. ANÁLISIS

1. La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano, salvo disposición contraria que postergue su vigencia en todo o en parte. Así lo dispone el artículo 109 de la Constitución Política. En el caso particular de la Ley n° 26639, su artículo 4 estableció que empezaba a regir 90 días después de su publicación. En otras palabras, dicha ley está vigente desde el 25.9.1996. Desde esa fecha, todas las situaciones involucradas dentro de su marco hipotético resultaron reguladas por ella en virtud del *principio de aplicación inmediata* previsto en el artículo 103 de la Constitución¹, lo que permitió cancelar hipotecas constituidas incluso antes de su entrada en vigencia siempre que cumplieran los presupuestos de caducidad de la ley.
2. El Código Civil en su artículo 1122 establece lo siguiente:
Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca
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.

¹ **Artículo 103.-** Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

La Constitución no ampara el abuso del derecho.

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.

3. Mediante la Ley N° 26639² se introdujo el mecanismo por el 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 distintas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido. Es así, que a partir de la vigencia de esta norma se estableció en nuestro sistema civil la extinción de las garantías reales por el transcurso del tiempo.

En esa dirección, el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, 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.

Esta norma no estableció ninguna restricción para su aplicación en razón de la calidad del acreedor, del deudor o de cualquier otra circunstancia (fiadores solidarios u otros) derivada de la garantía real o de la obligación asegurada. En principio, entonces, resultaba aplicable a cualquier hipoteca, incluso a las otorgadas a favor de las entidades del sistema financiero.

4. El artículo 3 de la Ley N° 26639 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.

Esta norma ha previsto dos plazos extintivos: **i)** para gravámenes que no garantizan créditos, 10 años desde la fecha de inscripción³ de la garantía; y **ii)** para gravámenes que sí garantizan créditos, 10 años desde la fecha del vencimiento del crédito.

5. Sin embargo, posteriormente, el 9.12.1996, se publicó la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero, de Seguros y Orgánica de la

² Vigente desde el 25.9.1996.

³ Conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que estipula que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

Superintendencia de Banca y Seguros, cuyo artículo 172, tercer párrafo, ordenó lo siguiente:

«(l)a liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3º de la Ley 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de una empresa».

Con esta disposición quedaba modificado (entiéndase, derogado parcialmente) el artículo 3 de la Ley N° 26639, en tanto la extinción ya no operaba respecto de las garantías reales otorgadas a favor de las empresas del sistema financiero, las que para su cancelación requerían declaración expresa del acreedor.

6. Ahora bien, la Ley N° 26702 tuvo vigencia inmediata a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial, esto es, el **10.12.1996**. Con la entrada en vigencia de dicha norma, esta instancia adoptó el criterio, reiterado en diversas jurisprudencias, en el sentido que la aplicación de la excepción establecida por la Ley N° 26702 a las hipotecas inscritas con anterioridad no supone una aplicación retroactiva de dicha norma, lo que sería contrario al principio constitucional de irretroactividad de la ley, sino una aplicación inmediata.

Esta pauta fue plasmada en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral⁴ en los siguientes términos:

“Pueden cancelarse en mérito a la Ley 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25.9.1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9.12.1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun, cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.”

En los considerandos de la resolución en que se sustenta el precedente antedicho se señaló:

- En el período comprendido entre el 25.9.1996 y el 9.12.1996, lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639 estuvo vigente sin restricción alguna, aplicándose a todas las hipotecas inclusive a las constituidas a favor de las entidades del sistema financiero.
- Lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702 no puede aplicarse retroactivamente a los hechos producidos en dicho período, en virtud del principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil y en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú.
- La caducidad no admite interrupción ni suspensión, por lo que si con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N° 26702 ya había transcurrido

⁴ Aprobado en Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2003.

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

el plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, ésta surtió plenamente sus efectos.

- En cambio, si el plazo de caducidad no había transcurrido a la entrada en vigor de la Ley N° 26702 (9.12.1996), no procederá la aplicación de la Ley N° 26639, requiriéndose pronunciamiento expreso de cancelación por la entidad del sistema financiero acreedora.
7. En efecto, en virtud del principio de aplicación inmediata de las normas legales en el tiempo, éstas no sólo se aplican a los hechos o actos que surgen con posterioridad a su entrada en vigencia sino también a las consecuencias y efectos jurídicos que se suceden luego de ese momento y que derivan de actos anteriores, esto es, surgidos antes de su entrada en vigencia, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2121, concordado con artículo III del Título preliminar del Código Civil⁵.
- En ese sentido, no hay duda que todas las hipotecas otorgadas a favor de empresas del sistema financiero que a esa fecha no se hubieran extinguido ya no pueden ser canceladas invocando la caducidad prevista en el artículo 3 de la Ley N° 26639 toda vez que el mandato del artículo 172 de la Ley N° 26702 era de aplicación inmediata.
8. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, resulta indispensable determinar en cada caso concreto la fecha de caducidad en que deberían operar las inscripciones de hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero, evidentemente, al amparo de la Ley N° 26639 y sus normas complementarias; y a partir de ello, saber si la caducidad operó antes de la vigencia de la Ley N° 26702. De lo contrario, no podrá cancelarse la hipoteca por lo esbozado *ut supra*.
9. En el presente caso, la hipoteca cuya cancelación se solicita al amparo de la Ley n° 26639 constituida a favor de una entidad del sistema financiero como es el Banco Internacional del Perú⁶, tal y como obra inscrita en el asiento d.5.- de la ficha n° 2265 que continúa en la partida electrónica n° 05000571 del Registro de Predios de Ilo, se inscribió en mérito al título archivado E-22133 presentado el 25.7.1997, asimismo, se debe tener en cuenta que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.
10. En ese orden, desde la fecha en que la hipoteca produjo sus efectos el 25.7.1997 no le puede ser aplicable la ley de caducidad porque desde su

⁵ **Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo:** “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

⁶ Se deja constancia que conforme a la ficha registral 1225 del Registro de Predios de Ilo consignada en el título archivado de la hipoteca en análisis, con la que se identificó a la acreedora, está referida a una entidad perteneciente al sistema bancario como lo es el Interbank - sucursal Ilo.

RESOLUCIÓN N.º 2889-2023-SUNARP-TR

nacimiento es inmune a este tipo de extinción de hipotecas por encontrarse dentro de la vigencia de la Ley n° 26702 [10.12.1996]; por ende, la hipoteca en cuestión no puede ser cancelada invocando la caducidad prevista en el artículo 3 de la Ley n° 26639 toda vez que el mandato del artículo 172 de la Ley n° 26702 es de aplicación inmediata, requiriéndose pronunciamiento expreso de cancelación, por la entidad acreedora del sistema financiero. En consecuencia, **se confirma la tacha sustantiva** decretada por el registrador.

11. Por último, el recurrente manifiesta en su escrito que se ha solicitado la caducidad de la inscripción registral de la hipoteca y no la caducidad de la hipoteca como acto jurídico; al respecto, el artículo 1099 del Código Civil⁷ establece que uno de los requisitos de validez de la hipoteca es que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble, por ello es desacertado lo aducido por el apelante debido a que una hipoteca sin inscripción no produce efectos jurídicos y es justamente lo que el artículo 172 de la Ley N° 26702 pretende con proteger de la caducidad a los gravámenes constituidos en favor de las entidades del sistema bancario, como en este caso.

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

VII. **RESOLUCIÓN:**

CONFIRMAR la tacha decretada contra el título venido en grado, por las razones expuestas en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

⁷ Artículo 1099.- Requisitos de validez de hipoteca.

Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.

2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.