

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**  
**Facultad de Derecho**



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 277-2016-  
SUNARP-TR-T

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título de  
Abogado

Autor:

*Juan Francisco De Las Mercedes Saona Neyra*

Asesor:

*Francisco Javier Avendaño Arana*

Lima, 2022

**DEDICATORIA:** La culminación del presente trabajo se lo debo:

Al Señor, que me acompañó dándome la fuerza espiritual.

A mi Madre, quien con sus oraciones y apoyo moral me llenó de bendiciones.

A mi esposa quien con su acompañamiento, tesón y paciencia apoyó mi iniciativa de estudiar.

A mis profesores y compañeros.

Dedico el presente trabajo a todos ellos.



## **Resumen.**

El autor del presente informe jurídico realiza un análisis sobre las repercusiones de la caducidad de la inscripción de hipoteca que garantiza obligaciones eventuales futuras e incluso indeterminadas, otorgadas a favor de las empresas del Sistema Financiero nacional, que han sido materia de cesión de derechos a favor de una persona jurídica ajena a dicho sistema, y en cuánto influye en el cómputo del plazo de caducidad, todo ello en el contexto de la Resolución del Tribunal Registral N° 277-2016-SUNARP-TR-T, de fecha 24 de junio de 2016, por el que la Cuarta Sala del Tribunal Registral de Trujillo resolvió revocar la observación de la registradora pública y disponer la inscripción de la solicitud de renovación de las hipotecas que gravan 20 predios de propiedad de los deudores hipotecarios, argumentando que, de manera previa a resolver la rogatoria de renovación, era menester determinar si las hipotecas materia de análisis se encontraban caducas o no, teniendo en cuenta que habían sido otorgadas a favor del Banco Wiese, en los años 1994, 1995 y 1996, para luego ser cedidas a un tercero, la empresa Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., en el año 2007, tras lo cual concluyeron que dichas hipotecas no habían caducado, al contrario de lo sostenido por la registradora, sino que el cómputo de caducidad no podría abarcar el plazo en el que las hipotecas se encontraban protegidas por el artículo 172° de la Ley del Sistema Financiero, Ley N° 26702; por lo que, a partir de esta resolución, se abarcarán los problemas jurídicos advertidos por el autor: 1) Para renovar una hipoteca es necesario o no determinar previamente si ha caducado la misma; 2) Los efectos de la cesión de derechos en el plazo de caducidad que corre durante la titularidad del Banco como acreedor hipotecario; y, 3) La determinación del inicio del plazo de caducidad en hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas.

**PALABRAS CLAVE:** Derecho Registral, Derecho Hipotecario, Cesión de Derechos, Sistema Financiero, Caducidad, Renovación, Obligaciones Futuras y eventuales, Precedente de Observancia Obligatoria, Acuerdo Plenario, Nacimiento de Obligaciones.

## ÍNDICE.

RESUMEN.....	
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN .....	2
III. RELACIÓN DE LOS HECHOS .....	2
IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS.....	3
1. La necesidad de determinar previamente si ha operado la caducidad de una hipoteca, a efectos de inscribir la renovación de la misma, en los Registros Públicos del Perú.....	3
2. La determinación del inicio del plazo de caducidad en hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas .....	5
3. Los efectos de la cesión de derechos en el plazo de caducidad que corre durante la titularidad del Banco como acreedor hipotecario.....	7
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	8
Antecedentes y evolución histórica de la caducidad de la hipoteca en el Perú.....	8
1. La necesidad de determinar previamente si ha operado la caducidad de una hipoteca, a efectos de inscribir la renovación de la misma, en los Registros Públicos del Perú.....	11
2. La determinación del inicio del plazo de caducidad en hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas .....	14
3. Los efectos de la cesión de derechos en el plazo de caducidad que corre durante la titularidad del Banco como acreedor hipotecario.....	24
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	26
BIBLIOGRAFÍA.....	27

## **I. Introducción.**

En un sistema de libre mercado y de libre circulación de los bienes, es imprescindible la existencia de herramientas legales que otorguen seguridad jurídica en los actores económicos, tanto en su vertiente estática (inviolabilidad del derecho de propiedad y protección constitucional del Estado a través de las instituciones que lo conforman), como en la dinámica (fe pública registral, oponibilidad y legitimación), a fin de que se construya una apariencia de confianza en las transacciones comerciales, como es el caso del tráfico inmobiliario. Para ello, nuestro sistema jurídico ha establecido como categoría de derecho real (en el contexto del *numerus clausus* de los derechos reales peruano) a las hipotecas inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble (ya sea en el Registro de Predios, de Concesiones de Infraestructura y para la Explotación de Servicios Públicos, de Derechos Mineros, de Áreas Naturales Protegidas, o de embarcaciones), a fin de que se garanticen las obligaciones dinerarias originadas de la voluntad de los contratantes.

Sin embargo, como es de conocimiento general, los derechos no son absolutos, ni el sistema jurídico protege a los acreedores poco diligentes que no han ejercido su derecho de acción en contra de sus deudores, incluso con la existencia de un gravamen hipotecario que respalden dichos créditos, en el plazo que señala la ley sustantiva (10 años de plazo prescriptorio de la acción personal), situación que ha significado que ante dicha eventualidad, el deudor hipotecario pueda solicitar al Registro la caducidad de la hipoteca que afecta su propiedad predial, en tanto el registrador pueda verificar el transcurso del tiempo establecido en la Ley N° 26639.

El presente informe se centra en las disquisiciones, aplicación e interpretación de las instancias registrales al contabilizar el plazo de caducidad, o contrario sensu, la respectiva renovación de la inscripción de una hipoteca, teniendo como especial escenario coyuntural el de tratarse de hipotecas otorgadas, en un primer momento, a favor de una empresa que forma parte del sistema financiero, y por tanto, amparado por una ley especial; y, a su vez, que ha sido objeto de una cesión de derechos a favor de una empresa ajena a dicho sistema financiero.

## **II. Justificación de la elección de la resolución.**

La elección de la resolución se justifica en la necesidad de establecer un criterio uniforme en el razonamiento de las instancias registrales encargadas de analizar si procede o no la caducidad de las hipotecas constituidas, ya sean constituidas a favor de personas que forman parte del sistema financiero nacional o de particulares que no cumplen con dicha condición.

En este orden de ideas, es de especial relevancia desarrollar un pensamiento crítico y analítico respecto a la naturaleza jurídica de la hipoteca, tanto en su faz de derecho real como obligacional, así como de la figura de la cesión de derechos en cuanto a los efectos que recaen sobre la caducidad de la inscripción de la hipoteca.

Finalmente, es pertinente mencionar que, si bien es cierto el Tribunal Registral, a través de un precedente de observancia obligatoria, ha concluido que la caducidad es un nuevo supuesto de extinción de la hipoteca, existe un debate exegético respecto a si se trata de la caducidad de la inscripción o del derecho mismo, por lo que es relevante que se analice y discuta este tema en el presente trabajo.

## **III. Relación de los hechos en torno a la resolución materia de análisis.**

- Se solicitó, mediante declaración jurada con firmas certificadas, la renovación de 20 hipotecas inscritas a favor del Banco Scotiabank Perú S.A.A., antes Banco Wiese, entre los años 1994, 1995 y 1996, que fueron cedidas a favor de la empresa Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C. el 20 de abril de 2007.
- Mediante observación de la registradora pública del Registro de Predios de Chiclayo, del 15 de abril de 2016, denegó la inscripción de la renovación solicitada alegando que no se había subsanado con instrumento público la constatación del nacimiento de la obligación garantizada por las hipotecas a fin de contabilizar el plazo de 10 años del vencimiento de dicha obligación.
- El apelante argumenta que la rogatoria es de renovación y no de caducidad, por lo que no corresponde la observación sobre el análisis de caducidad de los títulos,

sino solamente es requerida la formalidad dispuesta en el segundo párrafo del artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Declaración Jurada de que la obligación no se ha extinguido).

- El Tribunal Registral inicia su análisis indicando que es requisito necesario para la renovación de una hipoteca que ésta no haya caducado a la fecha de presentación del título de renovación, por lo que es necesario determinar si ha operado o no dicha institución registral de la caducidad del asiento de inscripción de las hipotecas, en virtud del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y del artículo 3° de la Ley N° 26639.
- El Tribunal Registral llega a la conclusión de que las obligaciones garantizadas, si bien en un inicio eran futuras y eventuales, a través de la constatación de la inscripción de la cesión de la hipoteca se determinó el nacimiento de dichas obligaciones por la naturaleza jurídica de un contrato de cesión, es decir, si se ha cedido una hipoteca debe entenderse que necesariamente se ha cedido el crédito.
- Finalmente, se revoca la observación apelada bajo el argumento de que no era posible determinar la fecha del nacimiento de las obligaciones; y, por tanto, no ha operado el plazo de caducidad, por lo que se ordena la inscripción de la renovación de las hipotecas.

#### **IV. Identificación de los principales problemas jurídicos.**

##### **4.1. La necesidad de determinar previamente si ha operado la caducidad de una hipoteca, a efectos de inscribir la renovación de la misma, en los Registros Públicos del Perú.**

Es pertinente acotar que el presente informe jurídico versa sobre una resolución del tribunal registral que trata los institutos registrales de la caducidad y la renovación de la inscripción de la garantía real de hipoteca que sustenta las obligaciones pactadas por los contratantes, ya sea a favor del deudor o de un tercero, y que por el simple transcurso del tiempo permiten que, tratándose del deudor, solicite la extinción de la hipoteca, o por el lado del acreedor, acuda al registro para que se prorrogue la vida útil de la garantía. Siendo este el punto de partida se pone en conocimiento del lector que el análisis de este trabajo tiene, como piedra angular, la problemática que representa el tratamiento de ambos

conceptos por parte del tribunal, y el desarrollo doctrinario y jurisprudencial que al respecto se ha desarrollado en el sistema jurídico peruano.

En este orden de ideas, la resolución materia del presente informe tiene como objeto la rogatoria realizada por el representante de la persona jurídica denominada Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., a fin de que se inscriba la renovación de las 3 hipotecas constituidas a favor de su cedente, Banco Scotiabank Perú S.A., en los años 1994, 1995 y 1996, sobre 20 predios (por tanto, inscrita en 20 partidas registrales independientes) de propiedad de la sucesión de Gerardo Saavedra Mesones, en el Registro de Predios de Chiclayo, en virtud a la Cesión de Garantía Hipotecaria efectuada a su favor; no obstante ello, tanto la registradora como el Tribunal Registral, al momento de Justificar las premisas de su decisión, consideraron imprescindible determinar, en primer lugar, si las hipotecas inscritas habían caducado, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 26639, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y Plenos del Tribunal Registral, sin embargo, no se aprecia un orden de argumentación adecuado en cuanto a la norma correctamente aplicable al caso en concreto.

#### **4.1.1. Caducidad de la inscripción o del derecho real.**

El Sexto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral ha establecido que la caducidad es un supuesto distinto de las causales de extinción de las hipotecas reguladas en el Código Civil; no obstante, es necesario determinar si ello se configura como la caducidad de la inscripción o la caducidad del derecho real de hipoteca, tomando en cuenta que el negocio jurídico hipotecario se produce fuera del registro, en consecuencia, los efectos obligacionales no tendrían consecuencias registrales.

#### **4.1.2. La renovación de hipoteca.**

Si bien el eje del presente informe es la caducidad de la hipoteca, no es menos importante abordar el problema suscitado alrededor de la renovación, entendida como la otra cara de la misma moneda, desde el punto de vista del acreedor, ya que así como en la caducidad el paso del tiempo implica un castigo a la falta de diligencia por resguardar su crédito, la renovación es la figura que permite a los



acreedores que buscan la satisfacción de su crédito, y por tanto manifiestan interés en el tráfico negocial, que la inscripción de las garantías perviva pese al tiempo transcurrido. Es pues necesario que se estudie la figura de la renovación como complemento a la institución de la caducidad de las hipotecas.

En el caso en concreto, se advierte que el Tribunal Registral analiza el fondo de la supuesta caducidad de las garantías que se pretenden renovar; sin embargo, se aprecia una contradicción a la propia norma registral contenida en el artículo 125° del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual dispone como requisito para la inscripción de la renovación la sola presentación de una declaración jurada con firmas certificadas que no se ha producido la caducidad con anterioridad a la rogatoria solicitada, lo que a entender del autor de este informe, implica un problema advertido en la justificación externa de las premisas normativas del propio tribunal.

#### **4.2. La determinación del inicio del plazo de caducidad en hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas.**

La esencia de las hipotecas es la existencia de una obligación garantizada, sin ésta no tendría razón de ser, en tanto no es un derecho autónomo, sino que está regido por el principio de accesoriedad. Está claro que el Código Civil Peruano permite, tal como se desprende de su artículo 1104°, la posibilidad de otorgar hipotecas que respalden obligaciones futuras y eventuales, siempre que se respete con el requisito de determinabilidad del artículo 1099° del mismo cuerpo legal, por lo que es perfectamente posible afirmar que el nacimiento de las obligaciones en el mismo momento de la constitución de la garantía hipotecaria, no es un requisito *sine qua non* de ésta, sino que está condicionada a que tenga sentido en tanto pueda ejecutarse, y solo se podrá ejecutar en tanto sea exigible, en consecuencia, la obligación futura o eventual deberá haber nacido en un momento posterior.

Uno de los aspectos que hacen diferir el cómputo del plazo de caducidad de la inscripción de las hipotecas es el tipo de obligación garantizada, ya que de la lectura del mencionado

artículo 3 de la Ley 26639<sup>1</sup>, el cómputo del plazo varía si se garantiza o no un crédito, ya que, para el primer supuesto, el plazo de caducidad de 10 años se cuentan a partir del vencimiento de la obligación garantizada, y en el segundo supuesto, los 10 años se inician a partir de la fecha de la inscripción de la hipoteca (desde la fecha del asiento de presentación, en aplicación del principio de retroprioridad).

El problema subyacente en este punto radica en que el Tribunal Registral no toma en cuenta que, pese a que el actual artículo 120° del Reglamento del Registro de Predios del año 2013 establece que tratándose de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, ésta no sería la norma aplicable al caso concreto, sino el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003, sobre el que el propio tribunal interpretó en su momento, a través del sétimo precedente de observancia obligatoria del Pleno VIII, que la Ley 26639 admitía que las obligaciones futuras o eventuales (como las que garantizadas en el presente caso que no constan en el asiento ni el título archivado) no nacían aún pese a existir la hipoteca en el registro, y por tanto, debía entenderse que dichas hipotecas eran gravámenes que no aseguraban créditos, y por tanto, el plazo se contaba conforme al primer párrafo del artículo 3° de la Ley 26639, es decir, a partir de la fecha de inscripción.

#### **4.2.1. Las hipotecas abiertas o sábana en el sistema jurídico peruano.**

Es innegable que la determinabilidad de la obligación garantizada sea un requisito de validez de la hipoteca; sin embargo, el ordenamiento jurídico nacional ha permitido en algún momento la existencia de hipotecas que respalden obligaciones indeterminables, las llamadas hipotecas globales, abiertas o sábana, en beneficio de los créditos de titularidad de empresas generalmente del sistema financiero nacional, y, pese a que dicho régimen se encuentra derogado por la sexta disposición final de la Ley de Garantía Mobiliaria de 2006, es lógico suponer que

---

<sup>11</sup> 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.

actualmente se encuentran en circulación algunas hipotecas al amparo ultractivo de dicho régimen.

Si bien la resolución materia de estudio no plantea expresamente que se haya garantizado una obligación indeterminada, sino que respaldan obligaciones futuras y eventuales, no es menos cierto que se generaría un problema al establecer una clara diferenciación entre estos subtipos, y que a través del presente trabajo se propone esclarecer.

#### **4.2.2. La posición e interpretación de las instancias registrales.**

En función a la importancia de la coherencia argumentativa del Tribunal Registral, y por ende a la seguridad jurídica que emana de sus decisiones y la predeterminabilidad de la norma aplicable a las situaciones jurídicas que se presentan al Registro, es preciso tener en claro cuál ha sido la posición e interpretación de esta instancia administrativa, alrededor de las hipotecas que garantizan este tipo de obligaciones, con el fin de tener un panorama claro y estructural de la tendencia que ha generado el Tribunal Registral, a través de sus precedentes de observancia obligatoria y la forma en que interpretó las distintas normas jurídicas aplicables.

#### **4.3. Los efectos de la cesión de derechos en el plazo de caducidad que corre durante la titularidad del Banco como acreedor hipotecario.**

Es necesario tener en cuenta que el título que habilita al solicitante a pedir la renovación de las hipotecas a favor de la empresa Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., es el contrato de Cesión de Garantía Hipotecaria suscrito con el anterior acreedor hipotecario, Banco Scotiabank Perú S.A.A., mediante Escritura Pública del 20 de abril de 2007.

Bajo esta premisa, si bien existe un acuerdo plenario contenido en el Pleno LIV que dispone que ante un gravamen constituido, en primer término, a favor de una empresa del sistema financiero, y luego éste es cedido a favor de un particular, procede la cancelación por caducidad de dicho gravamen si ha transcurrido el plazo de 10 años contados a partir del vencimiento de la obligación, no queda claro cuál es el tratamiento que debe ser

aplicado en los casos en que el objeto de la cesión sea una hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales cuyas obligaciones, si bien en un primer momento constan determinables en el título, no han nacido aún (sin que ello afecte el principio de accesoria de la hipoteca).

Asimismo, es importante resaltar que en el acta del mencionado acuerdo plenario, se propuso que en las cesiones de hipotecas que respaldan al sistema financiero a favor de un particular, el plazo de caducidad se cuente a partir de la inscripción de la cesión en el registro, lo cual puede ser una alternativa frente al vacío normativo antes acotado.

Finalmente, es menester cuestionar el trato diferenciado que el legislador impuso entre las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero de aquellas a favor de otros particulares, y por qué no se les permite a éstos últimos a solicitar la caducidad de aquellas hipotecas que garantizan créditos bancarios.

## **V. Análisis y posición fundamentada sobre cada uno de los problemas.**

### **Antecedentes y evolución histórica de la caducidad de la hipoteca en el Perú.**

Qué duda cabe que el abordar el tema de la caducidad de las hipotecas en el Perú implica, necesariamente, introducirnos en el paradigma del derecho real de hipoteca como aquel que cumple una función agilizadora del tráfico jurídico y económico; no obstante, es preciso anotar que con anterioridad a la Ley del 02 de enero de 1888, fecha en que se creó el primer Registro de Propiedad Inmueble en el Perú, el escenario era totalmente diferente y caótico.

Tal como nos ilustra el profesor González Barrón (2000), respecto a la coyuntura previa a la aparición del Registro en el Perú:

En esa época existían diversos registros en funcionamiento, pero ninguno de ellos producía los efectos sustantivos de oponibilidad, legitimación y fe pública registral, y menos aún los documentos presentados se encontraban sujetos al principio de legalidad, ya que no existía un funcionario dotado de facultades para calificar la validez de los actos y contratos que pretendían la inscripción, Se trataba pues de registros de escasa eficacia jurídica y en los cuales no había control alguno de la legalidad del

documento; por lo cual, la importancia de estas instituciones en el tráfico económico del país no era demasiado importante. (Gonzales Barrón, 2000, p. 97).

Del párrafo citado, podemos concluir que, al ser el derecho real de hipoteca uno que nace a partir de su inscripción en el Registro, tal como se estipula en el artículo 1099° del Código Civil Peruano, éste cimienta su razón de existir en los efectos jurídicos que dota el Registro Público a los derechos que en éste se inscriben. Es decir, que de no haber experimentado una evolución sistemática en el ordenamiento jurídico, como es el caso de la Ley del 02 de enero de 1888 que dio inicio al primer Registro de Propiedad Inmueble en el Perú, y los Códigos Civiles de 1936 y 1984, que asumieron la importancia del derecho registral y su relación con los derechos reales como los de hipoteca, positivados en el Código Civil, a fin de que surtan efectos más allá de los meramente obligacionales inter partes, sino erga omnes, a través de la calificación realizada por el registrador público que es en suma, el objeto de todo procedimiento registral, termine o no en una inscripción definitiva. (Olórtegui, 2015)

En este orden de ideas, debemos asumir que, así como el derecho de hipoteca ha tenido una evolución en la sistematización normativa en el país (sin desmerecer, claro está la importante influencia de la Ley Hipotecaria española de 1946 en el Libro IX de nuestro actual Código Civil), el objeto de la presente investigación, es decir la caducidad de la hipoteca, también ha tenido una evolución con el transcurso del tiempo y las distintas fuentes de derecho civiles y registrales.

Así pues, en el Código Civil de 1936<sup>2</sup>, se estableció en el artículo 1049° que *“las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los numerales quinto y octavo del artículo 1042°, inclusive las que consten en los asientos de dominio se extinguirán a los treinta años de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas”*

Sin embargo, a diferencia del Código antes acotado, el Código Civil de 1984, vigente hasta el día de hoy, no dispuso que la caducidad diera lugar bajo ningún supuesto o plazo definido. Cabe precisar que dicha decisión legislativa omisiva, radicó en que no existía razón jurídica válida que justificase la existencia de plazo de caducidad (Gonzales Loli, 2019), es decir, no se evidencia mayor justificación que la simple negación a disponer un

---

<sup>2</sup> Código Civil Peruano de 1936, promulgado el 30 de agosto de 1936

plazo razonable que posibilite al deudor propietario de un predio gravado, solicitar la extinción del asiento de inscripción de la hipoteca respectiva, pese incluso a que el transcurso del tiempo evidencie que la hipoteca ya no existía por haberse dado alguna de las causales del artículo 1122° del actual Código Sustantivo<sup>3</sup>, sin que se haya materializado su inscripción en el Registro, ya sea porque el acreedor ya no existe, en el caso de personas jurídicas, o tras la muerte de una persona natural, le fue materialmente imposible otorgar la escritura pública de levantamiento.

Tras el silencio del actual Código Civil, se publicó la Ley N° 26639 el 27 de junio de 1996, que entró en vigencia a los noventa días siguientes a su publicación, en cuyo artículo 3° se estableció:

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.

Bajo este escenario, se deducen dos supuestos diferentes de aplicación del plazo de caducidad: 1) el plazo de 10 años corre desde la fecha de inscripción de las hipotecas, si no fueran renovadas oportunamente; y, 2) para los gravámenes que garantizan obligaciones, el plazo de 10 años inicia desde la fecha de vencimiento de dicha obligación.

En un primer momento, la lectura e interpretación literal del artículo no reviste mayor complejidad ni esfuerzo intelectual exagerado para comprender los alcances de su finalidad (el legislador toma la decisión de incluir la caducidad a manera de agilizar el tráfico inmobiliario, tal como en el Código Civil de 1936); sin embargo, si nos detenemos en el detalle, respecto a la ambigüedad resultante entre los dos párrafos que componen el

---

<sup>3</sup> Artículo 1122°: 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.

artículo bajo comentario, en el sentido de suponer que existirían dos fechas de inicio distintos, tanto para el caso de hipotecas que garanticen créditos, como para aquellos que garantizan créditos que aún no nacen (obligaciones futuras, eventuales e incluso sábanas), dejando abierta la interpretación de que el primer párrafo únicamente estaría refiriéndose a los gravámenes que no garantizan créditos, tales como las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, las demandas, sentencias<sup>4</sup>, en los que no se encontraría la hipoteca, debido a las características de especialidad y accesoriedad de la hipoteca (Del Risco Sotil, 2014), siendo que recién en la segunda parte se estaría regulando el plazo de caducidad para las hipotecas.

En todo caso, esta discrepancia en la interpretación ha alcanzado al Registro, que a través de sus sucesivos Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios (2003, 2008, 2013), como en los Plenos del Tribunal Registral, ha materializado distintos criterios que a la larga han repercutido en la falta de uniformidad en sus decisiones en materia de caducidad de hipotecas, y que da origen al presente informe y el planteamiento de los problemas jurídicos advertidos en la Resolución materia de estudio.

### **5.1. La necesidad de determinar previamente si ha operado la caducidad de una hipoteca, a efectos de inscribir la renovación de la misma, en los Registros Públicos del Perú.**

En base a la argumentación de la Cuarta Sala del Tribunal Registral de Trujillo, se observa que, contrariamente a los agravios de apelación estipulados por el señor Jamel Alejandro Rivera Torres<sup>5</sup>, se adopta el criterio de que uno de los presupuestos para la procedencia de la renovación de una hipoteca es que previamente no haya operado la caducidad del gravamen; es decir, someten a su conocimiento la determinación de la probable caducidad en el caso en que la rogatoria es la renovación de una hipoteca.

---

<sup>4</sup> A modo de comentario sobre el supuesto de caducidad de las sentencias en el que nos ubica la Ley N° 26639, esto resulta en un imposible jurídico en tanto sobre éstas existe el efecto de cosa juzgada que determina el artículo 123° del Código Procesal Civil, para aquellas que se encuentren consentidas o ejecutoriadas.

<sup>5</sup> El apelante sostuvo que la rogatoria es de renovación y no de caducidad, por lo que no correspondía el análisis de caducidad de los títulos, sino que solamente es requerida la formalidad dispuesta en el segundo párrafo del artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Ahora bien, en función a dicho contexto, los dos primeros párrafos del artículo 125° del actual Reglamento de Inscripción del Registro de Predios<sup>6</sup> establecen que la renovación de la hipoteca sólo procede cuando: 1) a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad; y, 2) que, la solicitud sea formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se haya extinguido, es decir, será el propio acreedor hipotecario el legitimado para solicitar se inscriba la renovación en la partida del inmueble afectado por la hipoteca.

A modo de ilustrar el instituto registral de la renovación, éste se muestra como aquél que previene la caducidad al extender la vigencia del asiento de inscripción de la hipoteca, y por tanto hace que ésta mantenga su plena vigencia como derecho real, hasta que la obligación que garantiza sea satisfecha en favor del acreedor.

Siendo este el estado de cosas, debemos advertir que existen resoluciones del propio Tribunal Registral que disponen que el único requisito exigible para la procedencia de la renovación es la mera declaración jurada con firma certificada, indicando o afirmando que la obligación garantizada no se ha extinguido.

Tal es el caso de la Resolución N° 055-2011-SUNARP-TR-T del 11 de febrero de 2011, así como la Resolución N° 3244-2021-SUNARP-TR-A del 30 de diciembre de 2021, y la Resolución N° 3091-2021-SUNARP-TR-A del 20 de diciembre de 2021, en las que simplemente se ha aplicado de manera literal el artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2013), es decir, la constatación de una declaración jurada del acreedor respecto a reafirmar que la hipoteca no ha caducado. Sin embargo, es importante recordar que el objeto de todo procedimiento registral es la calificación, que se encuentra normada en el artículo 2011° del Código Civil<sup>7</sup>, así como en el artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que “la calificación registral es la **evaluación integral** de los títulos presentados al registro que tiene por

---

<sup>6</sup> Aprobado mediante Resolución N° 097-2013- SUNARP-SN, vigente desde el 04 de junio de 2013.

<sup>7</sup> Artículo modificado mediante la Ley N° 31309 del 24 de julio de 2021. para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos: Los registradores **califican** la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)



objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está 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 (...). (Subrayado y resaltado mío).

En este orden de ideas, respecto a la obligación de las instancias registrales de calificar íntegramente los títulos presentados al registro, Jorge Ortiz (2021) indica:

“La calificación registral es la acción (el proceder) que corresponde al registrador público, en virtud de la cual determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad de los asientos y, solo si es necesario, de los títulos archivados) para ser inscrito. De manera contraria a lo expresado, la calificación registral determinará que carecen de los requisitos o elementos precisos para ser inscrito y, por tanto, no permitir el acceso al registro” (Ortiz Pasco, 2021, p 17).

Vemos pues que el procedimiento registral, que en el presente caso se trata de un pedido de inscripción de renovación de hipoteca, obliga a las instancias registrales a ser guardianes de la legalidad de los títulos y la respectiva compatibilidad con lo que obra en el registro o hasta en los títulos archivados, por lo que no es posible admitir la posición del apelante en cuanto a pretender que tanto los registradores, en primera instancia, como el Tribunal Registral en instancia de apelación, sean meros tramitadores de declaraciones juradas sin la facultad de contrastar la información que en ellas obra, a fin de dar certeza de que el título que pretende acceder al registro esté acorde con la realidad (extra registral).

De acuerdo con esta postura, el propio Tribunal Registral ha resuelto analizar si la hipoteca objeto de solicitud de renovación ha caducado previamente, a fin de determinar la procedencia de dicho pedido; así tenemos como ejemplo las Resoluciones N° 849-2015-SUNARP-TR-A del 23 de diciembre de 2015, la Resolución N° 704-2013-SUNARP-TR-L del 26 de abril de 2013, así como la Resolución N° 614-2012-SUNARP-TR-A del 21 de diciembre de 2012.

En conclusión, la decisión tomada por la Cuarta Sala del Tribunal Registral de Trujillo, en cuanto a entrar a analizar si se ha producido la caducidad, de manera previa a analizar

la rogatoria de renovación, se encuentra justificada por el principio de calificación integral de los títulos presentados al registro, sin perjuicio que a continuación se profundice si dicho análisis se ajusta o no a derecho.

## **5.2. La determinación del inicio del plazo de caducidad en hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas.**

Es pertinente acotar que, en base a las características de accesoriedad y especialidad de la hipoteca, éstas no pueden ser consideradas como derechos reales autónomos, como el derecho de propiedad, usufructo, superficie, etc., sino que siempre su existencia estará predeterminada y condicionada por la existencia de un crédito garantizado.

Como ya se ha sostenido previamente en este trabajo, las hipotecas son consideradas válidas desde su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, en aplicación del numeral 3) del artículo 1099° del Código Civil Peruano vigente; sin embargo, carecerán de toda eficacia práctica si se da el caso en que la obligación garantizada no haya nacido a la fecha de su inscripción (fecha del asiento de presentación por el principio de retroprioridad), toda vez que no podrá ejecutarse una hipoteca sin obligación a respaldar o garantizar, en aplicación del artículo 1097° del Código Sustantivo<sup>8</sup>, mediante el cual se le otorga al acreedor hipotecario el derecho de ejecutar judicialmente un inmueble gravado con hipoteca a su favor, al no haberse satisfecho, oportunamente, su crédito por parte de su deudor.

Ahora bien, partiendo del supuesto de que todas las hipotecas deben haber sido inscritas con la incorporación natural de una obligación determinada o determinable, no habría mayor inconveniente en la aplicación del artículo 3° de la Ley N° 26639, dado que, simplemente, cabría aplicar su segundo párrafo que ordena que el plazo de caducidad de los gravámenes que garantizan créditos (vale decir obligaciones pecuniarias) inicia a los diez años de la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

No obstante ello, el supuesto del párrafo anterior no guarda relación alguna con la realidad factual y jurídica, en vista de que el propio artículo 1104° del Código Civil autoriza la

---

<sup>8</sup> Artículo 1097° C.C.: Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

constitución de hipotecas que garantizan obligaciones futuras y eventuales<sup>9</sup>, partiendo de la premisa de que éstas ayudan a agilizar el tráfico de las relaciones comerciales entre los particulares (sean éstos personas naturales o jurídicas, e incluso con la prerrogativa especial de las empresas del sistema financiero); piénsese pues en una realidad en la que sólo existan hipotecas civiles únicamente válidas y eficaces siempre que garanticen una obligación a partir del día uno de inscripción, en la que los agentes económicos tengan que cubrir sus cada uno de los créditos otorgados con una garantía específica y determinada, pues lo que ocurriría es un aumento de los costos de transacción y oportunidad y pérdida de dinamismo que, en gran escala, iría en detrimento de la economía nacional.

Es por esa razón que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras y eventuales han sido previstas con gran visión por parte del Codificador de 1984, tomando en cuenta que, en la actualidad, en pleno siglo XXI, las relaciones comerciales se manifiestan con creciente aceleración, tanto por la integración de los mercados digitales como por la globalización de la economía mundial. Siendo ello así, gracias al artículo 1104° acotado, es posible que a través de una sola hipoteca se garanticen todos aquellos créditos que pueda, en el futuro, existir entre los operadores económicos (acreedores y deudores, en la mayoría de casos, relaciones financieras o bancarias), siempre que se respete el principio de especialidad de la hipoteca, respecto del crédito garantizado, que en palabras de Del Risco Sotil (2014, p.200) se refiere a que la hipoteca asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, tal como lo ordena el numeral 2 del artículo 1099° del Código Civil.

Recordemos pues que, el Tribunal Registral ha establecido en el primer precedente de observancia obligatoria del Pleno XXII<sup>10</sup> respecto a los criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca, lo siguiente:

“Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como **criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones**, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes: a) A una relación jurídica ya existente, **futura o eventual**, que se especifica en

---

<sup>9</sup> Artículo 1104° C.C.: La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

<sup>10</sup> Sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006, publicado en el diario oficial El Peruano, el 24 de enero de 2007.

el título; b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones; c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley”. (Subrayado y resaltado mío).

Bajo el contexto del precedente anotado, observamos que en sede Registral, es perfectamente corroborable que las hipotecas que garanticen obligaciones futuras y eventuales sean admitidas bajo el parámetro del principio de especialidad siempre y cuando se cumpla con los criterios mínimos de determinabilidad, es decir, que la obligación futura o eventual haga referencia a una obligación jurídica ya existente especificada en un título (como ejemplo, que la constitución de hipoteca se refiera a títulos valores que puedan ser emitidos con posterioridad ante el incumplimiento del pago de obligaciones surgidas de una línea de crédito), a uno o más tipos materiales (por ejemplo, que se haga referencia a un compromiso de contratar que pueda originar una eventual compraventa con préstamo dinerario), o a actividades habituales del acreedor cuando estén determinadas por ley (sobre este último punto, como ejemplo, podemos mencionar a las entidades financieras, cuyo objeto social o principal actividad comercial sea la de colocar préstamos dinerarios en el mercado o aperturas de cuenta corriente con saldo deudor).

A mayor abundamiento, en la Resolución del Tribunal Registral N° 001-2006-SUNARP-TR-A, del 06 de enero de 2006, en el fundamento 4), la Quinta Sala del Tribunal Registral de Arequipa sostiene, citando a la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, que *“la obligación garantizada puede no encontrarse determinada al ab initio, pero tendrá que determinarse en algún momento, para poder ejecutar la hipoteca. La hipoteca será eficaz como garantía accesorio cuando exista la hipoteca (...) Sólo conceptualizando la accesoriedad como un requisito de eficacia de la hipoteca puede sostenerse válidamente que ésta es siempre accesorio, aun cuando garantice obligaciones futuras o eventuales”*.

En suma, las obligaciones futuras o eventuales están contempladas por el ordenamiento civil y registral con el fin de dinamizar las relaciones comerciales; sin perjuicio de ello, tenemos que se ha originado una problemática respecto a la aplicación del comentado artículo 3° de la Ley N° 26639, por las razones que a continuación se explicarán.

### 5.2.1. La existencia de las denominadas hipotecas sábana: ¿un quiebre en el principio de especialidad de la hipoteca?

Antes de entrar al detalle de la caducidad en las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, considero necesario señalar, muy brevemente, la existencia de un tipo especial de obligación que ha sido materia de cobertura por parte del derecho real de hipoteca en el Perú, pero que en modo alguno podía cumplir con los requisitos de determinabilidad de la obligación garantizada: la llamada hipoteca sábana a favor de las empresas del sistema financiero en el Perú.

Tal como nos ilustra el profesor Luis Felipe del Risco Sotil, con la hipoteca sábana se dio autorización para que, en garantía de los créditos bancarios, se pudieran emplear fórmulas generales de aseguramiento, admitiéndose la indeterminación del crédito (Del Risco Sotil, 2014, p.203). Es decir, que las entidades financieras tuvieron la oportunidad de constituir hipotecas que se encontraban exentas de cumplir con el requisito de determinabilidad de la obligación garantizada, mediante el establecimiento de condiciones muy generales y abiertas para su admisión, (por ejemplo, se especificaba que “la hipoteca cubriría **toda** obligación que tuviese el cliente con el Banco en el futuro”). Era pues a todas luces una situación en demasía ventajosa para los Bancos, que mantenían abiertas sus hipotecas, sin posibilidad para el deudor de levantar dicha hipoteca sin el consentimiento expreso de su acreedor (Banco).

Este régimen especial de hipoteca (con reglas distintas a las de la llamada hipoteca civil a las que se le aplican normas contenidas en el Código Civil), si bien es cierto se encuentra cerrado a partir de la vigencia de la Ley de Garantía Mobiliaria, Ley N° 28677 (promulgada el 01 de marzo de 2006), mediante su Sexta Disposición Final, en la que se derogaron las leyes N° 27682 y 27851 que modificaron el artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero<sup>11</sup> (Arata Solía, 2019, p. 121), se encuentra vigente, ultractivamente, para aquellas hipotecas que se llegaron a constituir en el tiempo de vigencia (diciembre de 1996 hasta marzo de 2006).

---

<sup>11</sup> Antes de dicha modificación, el mencionado artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero, en su versión original del **09 de diciembre de 1996** establecía que Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, respaldan **todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras**, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario.

Cabe precisar que la redacción original del último párrafo del artículo 172° no ha sido derogada en el extremo que ordena la no aplicación de la caducidad de estas hipotecas que garantizan créditos a favor de una empresa del sistema financiero.

En respuesta a la interrogante planteada en este punto, si las garantías sábana vulneran el principio de especialidad de las hipotecas en cuanto a la determinación de la obligación garantizada, observamos que, si bien este régimen especial de garantías surgió a fin de salvaguardar el ahorro público depositado en los bancos<sup>12</sup> y que, salvo el encaje bancario, sirve para financiar créditos (mutuos personales, inmobiliarios, líneas de crédito, etc.), su carencia de determinabilidad es tal que ello implica, necesariamente, un detrimento en la seguridad jurídica (estática y dinámica), ya que al dejar totalmente abierta la hipoteca sábana la posibilidad de cubrir cualquier tipo de obligación sin criterio alguno para ser determinada en el futuro, es decir con el nacimiento de la(s) obligación(es), surge la complicación, para los que confían en la publicidad que otorga el registro, de saber si éstas perduran en el tiempo pese a haberse cancelado (extinguido con el pago) uno o varios de los créditos garantizados, puesto que, como ya sabemos, el registro de predios no publicita obligaciones sino derechos reales; en consecuencia, no sería de aplicación el numeral 1) del artículo 1122° del Código Civil<sup>13</sup>, sino que los agentes económicos que intenten contratar sobre un bien gravado con una hipoteca global o sábana, se encontrarían a expensas de un pronunciamiento expreso del acreedor garantizado por este tipo de garantías.

En el caso de las 03 hipotecas que se constituyeron a favor del Banco Wiese Ltda.<sup>14</sup>, en el contexto de la resolución materia de análisis, éstas fueron inscritas en el Registro de Predios (de 20 fincas distintas, algunas de manera conjunta, otras de manera individual) mediante las escrituras públicas de fecha 20 de octubre de 1994, 1995, y 02 de abril de 1996, siendo que éstas cubrían obligaciones futuras o eventuales bajo el siguiente tenor:

“Segunda: (...) para garantizar sus operaciones de crédito tanto en moneda nacional como en moneda extranjera; sea en forma de créditos, sobregiros, avales, fianzas, créditos con avales y/o pagarés, descuento de letras de

---

<sup>12</sup> Recordemos que el primer párrafo del artículo 87° de la Constitución Política del Perú ordena: “El Estado fomenta y garantiza el ahorro. La ley establece las obligaciones y los límites de las empresas que reciben ahorros del público, así como el modo y los alcances de dicha garantía (...)”.

<sup>13</sup> Artículo 1122° numeral 1): La hipoteca se acaba por: La (E)xtinción de la obligación que garantiza.

<sup>14</sup> Otorgadas por la sociedad conyugal propietaria de los 20 predios hipotecados, conformada por don Cruz Gerardo Saavedra Mesones y doña Leslie María Colmenares Montenegro.

cambio, dejándose constancia que las operaciones que anteceden son solo enunciativas y no limitativas, por cuanto es deseo de los hipotecantes constituir garantía en respaldo de las operaciones y/o obligaciones que sean de cargo de las personas señaladas en el punto 1.2) antes citado (...). (Sic).

De la lectura de la cláusula antes anotada, se verifica que las hipotecas constituidas a favor del Banco Wiese Ltda. (Empresa del sistema financiero), garantizan obligaciones eventuales, cuya existencia no es segura (como sí ocurre en el caso de las obligaciones futuras), en tanto puede corroborarse el cumplimiento de los criterios de determinabilidad de la obligación garantizada establecida en el Pleno XXII, siendo que se hace referencia a actividades habituales del acreedor, como es el caso de los contratos de líneas de crédito, cuentas corrientes, créditos, etc., sin obviar el hecho de que se ha estipulado una eventualidad general: “dejándose constancia que las operaciones que anteceden son solo enunciativas y no limitativas”; es decir, son obligaciones que no han nacido conjuntamente con la hipoteca.

Sin embargo, es imprescindible indicar en este análisis que, dado que se tratan de hipotecas constituidas con anterioridad a la fecha de inicio de la vigencia del artículo 172° de la Ley N° 26702, original, no pueden ostentar las prerrogativas diseñadas a favor de los bancos, propias de las garantías sábana, sin perjuicio de quedar abiertas a las dificultades que presenta el determinar el plazo de caducidad para las hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, como en el presente caso.

### 5.2.2. La posición e interpretación de las instancias registrales.

Hasta este punto, ya hemos llegado a la conclusión de que las obligaciones cubiertas por las 3 hipotecas que se pretendieron renovar en el procedimiento registral comprendido en la Resolución materia del presente informe garantizan obligaciones eventuales.

Partiendo de esta premisa, se llegará a establecer cuál es el criterio de interpretación aplicable para determinar si estas hipotecas caducaron con anterioridad a la presentación de la rogatoria de renovación solicitada por el nuevo acreedor hipotecario, Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C.

A manera de compilar los distintos criterios de interpretación del artículo 3° de la Ley N° 26639, el profesor Jorge Luis Gonzales Loli (Gonzales Loli, 2019) contextualiza los siguientes momentos:

1. En un primer momento; es decir, antes de la vigencia del Primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es decir **hasta el año 2003**, el Tribunal Registral consideraba, en sus distintas Resoluciones sobre la materia, que las hipotecas que garantizaban obligaciones futuras o eventuales no podían ser objeto de caducidad al no poder determinar el vencimiento del plazo de una obligación que no constaba en el título constitutivo de hipoteca.
2. Con la entrada en vigencia del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>15</sup>, el **19 de enero de 2004**, se reguló en el artículo 112<sup>16</sup>, inicio del plazo de caducidad para las hipotecas que aseguraban obligaciones futuras y eventuales. Sin embargo, debido a su confusa redacción se llegó a definir dos formas de interpretación sobre este artículo: la primera, que el plazo de caducidad no era aplicable en lo absoluto a las hipotecas futuras o eventuales; el segundo, que el plazo de 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito no le era aplicable a este tipo de hipotecas, sino que, por descarte, se les aplicaba el plazo del primer párrafo, es decir, desde la fecha de su inscripción.
3. El sétimo precedente de observancia obligatoria del Pleno VIII del Tribunal Registral, de fecha **21 de julio de 2004**, fue más explícito que el Reglamento de inscripciones antes mencionado, y ordenó tajantemente que las hipotecas que garantizaban obligaciones futuras o eventuales caducaran siempre que se haya cumplido el plazo de 10 años contados a partir de su inscripción en el Registro, ello tras haber interpretado, a mi entender de manera correcta, que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales en realidad nacen sin crédito alguno, sino que serán eficaces recién en el momento del nacimiento de las obligaciones respectivas.

---

<sup>15</sup> Aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN.

<sup>16</sup> Artículo 112°: (...) En el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida 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 del vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del título respectivo.

El plazo de caducidad previsto en el párrafo anterior no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales.



4. Al entrar en vigencia el segundo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008<sup>17</sup>, **el 28 de agosto de 2008**, se estableció, en su artículo 87°, que tratándose de gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, caducarán siempre que se acredite, fehacientemente, el nacimiento de la obligación garantizada y se haya cumplido el plazo de 10 años hasta la fecha del vencimiento de esta obligación; por lo que, se volvió imposible caducar hipotecas futuras o eventuales, ya que si las obligaciones cobraban existencia en algún momento posterior a la inscripción de la hipoteca, ésta ya se convertía en determinada o determinable.
5. Posteriormente, con el Acuerdo Plenario del Pleno C, de fecha **6 y 7 de diciembre de 2012**, se dispuso sin lugar a dudas e interpretaciones, que el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizaban obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computa desde la fecha de inscripción, dejando en claro que el artículo 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008 sólo regulaba la caducidad de las hipotecas que garantizaban obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.  
A consideración del autor de este informe, es adecuada dicha precisión ya que, de lo contrario, se implementaría una idea equivocada al suponer que las obligaciones futuras o eventuales no tienen existencia alguna en la realidad partiendo de la presunción, igualmente equivocada, de que, en todos los casos, éstas llegan a nacer en algún momento posterior a la inscripción de la hipoteca.
6. Finalmente, con la vigencia del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2013<sup>18</sup>, **el 03 de mayo de 2013**, se estableció, en su artículo 120°, una fórmula similar a la del artículo 87° anterior, con la salvedad de que se reglamentó registralmente la excepción ya establecida en el artículo 172 de la Ley de Bancos, es decir, la prohibición de caducar hipotecas a favor de entidades del sistema financiero.
7. Sin perjuicio de lo anterior, con el Acuerdo Plenario del Pleno CX del Tribunal Registral, del **26 de setiembre de 2013**, se confirmó la actual vigencia del acuerdo adoptado en el Pleno C.

---

<sup>17</sup> Aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

<sup>18</sup> Aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

En suma, podemos observar los vaivenes en la interpretación y aplicación de la caducidad en cuanto a las hipotecas que aseguran obligaciones futuras o eventuales, como es el caso que nos trae a la presente investigación; sin embargo, a continuación, se presentarán argumentos para considerar que el correcto modo de aplicación es el de contar los 10 años a partir de la fecha de inscripción de la hipoteca.

En primer lugar, en el presente caso, nos encontramos ante hipotecas inscritas que garantizaban obligaciones futuras o eventuales, es decir que éstas no se encontraban determinadas al momento del nacimiento del derecho real de hipoteca. Bajo esta premisa, es pertinente indicar que las hipotecas materia de análisis iniciaron su existencia en la fecha de sus respectivos asientos de presentación:

1. Hipoteca 1994: 20 de octubre de 1994.

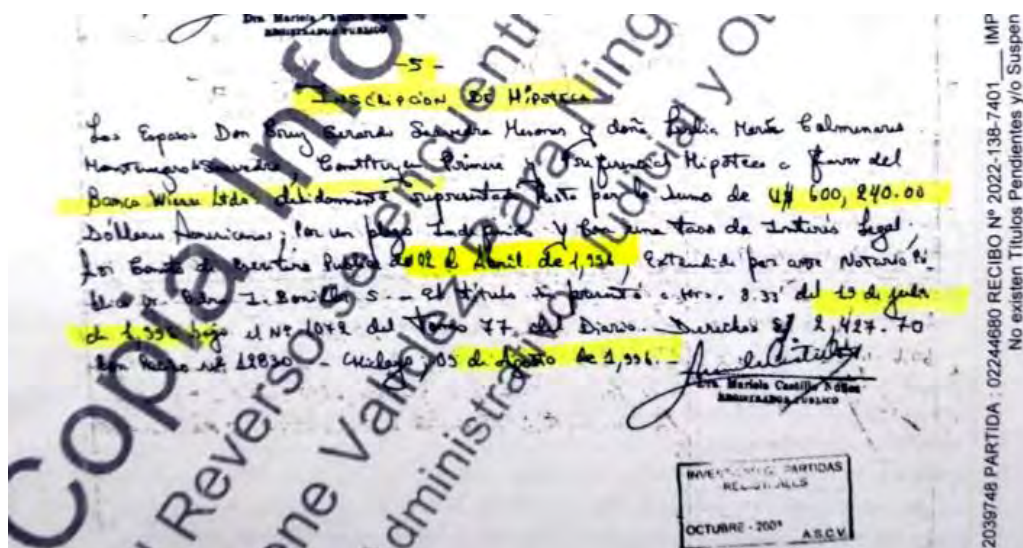
- 7 -

Inscripción de Hipoteca -

Don Bruno Gerardo Saavedra Mesones y su esposa Doña Leslie María Bolueneras Montenegro, han hipotecado el dominio del Inmueble inscrito en esta partida, en el carácter de Prima y preferente hipoteca, para garantizar ante el Banco, el debido y puntual cumplimiento de las obligaciones que sean a cargo de los hipotecantes así como las que correspondan a Doña Leslie María Bolueneras de Saavedra, por la suma de \$ 95,465.54 Dólares Americanos. Plazo: Indefinido. - El Interés será el que se fija para este tipo de operación crediticia. - Se emitió de la Escritura Pública del 13 de octubre de 1994, ante el Notario Pedro I. Barilla Solís. - El título fue presentado a las 9:16' del 20 de octubre de 1994, bajo el número 4309 del tomo 73 del Diario Oficial, 21 de octubre de 1994. - Dólares: \$ 361,009 en números 8885. - Se deja constancia de que la hipoteca es a favor del Banco Wiese S.A. - Federico López -

2. Hipoteca 1995: No se tienen datos exactos.

3. Hipoteca 1996: 13 de julio de 1996.



En segundo lugar, en concordancia con el artículo III del Título Preliminar del Código Civil de 1984, las normas jurídicas se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir, se aplicará la norma vigente a la fecha en que se establezca una situación jurídica contemporánea a dicha norma (o sus consecuencias). Asimismo, el artículo 2120° del mismo cuerpo de leyes dispone: “*se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca*”.

En el caso materia de análisis, las situaciones jurídicas generadas por la inscripción en el Registro de Predios de las tres hipotecas del 20 de octubre de 1994, 1995 y 13 de julio de 1996, así como las consecuencias de dichas situaciones, en otras palabras, su caducidad, serán determinadas por las normas vigentes a las fechas antes indicadas.

Siendo ello así, la norma aplicable sería el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, de fecha 19 de enero de 2004, debido a que era la primera norma que regulaba la caducidad de las hipotecas vigentes a la fecha, así como el sétimo precedente de observancia obligatoria del Pleno VIII del Tribunal Registral, de fecha 21 de julio de 2004, que la complementaba.

En este orden ideas, la consecuencia jurídica de dichas normas (reglamentarias y jurisprudenciales) es que, al tratarse de hipotecas que garantizaban obligaciones futuras o eventuales, éstas caducaban a los 10 años contados desde la fecha de su inscripción: **1) 20 de octubre de 2004; 2) 2005; y, 3) 13 de julio de 2006.**

Hasta este punto, nos queda claro que las hipotecas materia del presente informe habrían caducado mucho antes de que se cuestionara su renovación en sede registral, incluso antes de que se diera la cesión de derechos mediante la Escritura Pública del 20 de abril de 2007; no obstante, es preciso tomar en cuenta un factor en demasía importante: estas hipotecas fueron constituidas a favor de una empresa del sistema financiero, Banco Wiese Ltda. (hoy Scotiabank Perú S.A.A.), por lo que en aplicación del artículo 172° de la Ley de Bancos, vigente desde el 09 diciembre de 1996, no cabría considerar viable la caducidad. Sin perjuicio de dicha premisa, considero necesario reservar la conclusión respecto a este punto, una vez analizado el siguiente problema principal: la cesión de derechos que dio lugar a que la empresa Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C. presentara la solicitud de renovación de las hipotecas a su favor.

### **5.3. Los efectos de la cesión de derechos en el plazo de caducidad que corre durante la titularidad del Banco como acreedor hipotecario.**

Como se advierte del fundamento 7) de la Resolución N° 277-2016-SUNARP-TR-T, materia del presente informe, las hipotecas constituidas a favor del Banco Wiese Ltda. fueron cedidas a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., mediante Escritura Pública del 20 de abril de 2007.

El artículo 1206° del Código Civil establece que, por efecto de la cesión de derechos, el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir una prestación a cargo de su deudor, sin la necesidad de contar con el asentimiento de este último.

Tal como se comentado en párrafos anteriores, el principio de accesoriedad de la hipoteca hace imposible pensar en la cesión de una hipoteca que no garantice obligación alguna: una hipoteca sin contenido es impensable en nuestro sistema que prevé que las garantías reales sean accesorias a una obligación principal con la característica necesaria de determinabilidad tanto del bien garantizado como de la misma obligación (principio de especialidad).

En este sentido, comparto el parecer del profesor Alan Pasco (Pasco Arauco, 2019), quien considera que no es posible ceder una hipoteca sin, a su vez, ceder el crédito garantizado. Siendo ello así, el razonamiento contenido en el fundamento 9) de la acotada Resolución N° 277-2016 es correcto en el sentido de suponer que, pese a las dificultades de probar el

nacimiento de una obligación (en un primer momento, futuras o eventuales), el hecho de que exista una cesión de derechos implica una causa subyacente: una relación jurídica patrimonial preexistente (el crédito u obligación ya nació).

Hasta este punto, me encuentro conforme con la argumentación de la Cuarta Sala del Tribunal Registral; sin embargo, en cuanto a los demás efectos que esta cesión ha ocasionado en las hipotecas que se pretendían renovar, es donde surge el problema.

En este orden de ideas, se advierte en el acta del Acuerdo Plenario del Pleno LIV<sup>19</sup>, la propuesta de la vocal Nora Mariella Aldana Durán a fin de prohibir que los privilegios de las entidades del sistema financiero se transmitan al cesionario de la hipoteca.

En esta misma línea, Cristian Caballero Arroyo (Caballero Arroyo, 2019, p.101), citando a la Sentencia en Casación N° 1888-2012-Cusco, considera que una empresa del sistema financiero no puede transferir las excepciones o privilegios que la ley les otorga a su favor (en el caso concreto, el privilegio del artículo 172° de la Ley 26702 respecto a la no caducidad de las hipotecas constituidas a su favor), en consecuencia, cuando opera una cesión de crédito hipotecario bancario a favor de un particular (persona jurídica o natural que no forma parte del sistema financiero), la hipoteca sí podrá ser pasible de ser declarada caduca, de cumplir con el requisito del transcurso del tiempo previsto en el artículo 3° de la Ley N° 26639 (primer o segundo párrafo, según el caso concreto).

En vista de que con anterioridad a la cesión de derechos era imposible que la hipoteca caduque y que no se pueda determinar el nacimiento de la obligación, sí era posible aplicar lo ordenado por el Reglamento de inscripciones del Registro de Predios de 2003, complementado por el sétimo precedente de observancia obligatorio del Pleno VIII, en concordancia con el actual Pleno C, que el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizaban obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computa desde la fecha de inscripción de la hipoteca; por lo tanto, al 20 de abril de 2007 ya se había cumplido con el plazo de 10 años contados a partir de la fecha de inscripción de las hipotecas, no obstante no era posible que sean declaradas caducas en virtud del privilegio advertido para el sistema financiero, por lo que una vez se formalizó la cesión, ya era posible que las hipotecas cedidas sean declaradas como tal; consecuentemente, se cedieron

---

<sup>19</sup> Conforme al Acta del Pleno LIV del Tribunal Registral del jueves 17 de diciembre de 2009, que finalmente estableció como acuerdo plenario: "Cuando un gravamen originariamente constituido en favor de un particular procede la cancelación por caducidad de dicho gravamen si ha transcurrido el plazo de 10 años contados a partir del vencimiento de la obligación".

obligaciones que ya no se encontraban vigentes al haber operado la caducidad de pleno derecho.

Finalmente, es pertinente afirmar que la justificación de las premisas del Tribunal Registral, si bien se encontraban sustentadas por normas que a la fecha de la resolución materia de análisis se encontraban vigentes para las situaciones y relaciones jurídicas existentes, su motivación era insuficiente ya que la norma aplicable a las hipotecas que se pretendían renovar (preexistentes desde los años 1994, 1995 y 1996) era el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003, así como los plenos que interpretaban su aplicación en favor de permitir la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales. Consecuentemente, la Resolución debió confirmar la observación de la Registradora Pública, y no permitir la renovación de hipotecas que ya habían caducado.

## **VI. Conclusiones y Recomendaciones.**

- Ante la rogatoria de renovación de hipoteca, es obligación de las instancias registrales analizar, previamente, si los gravámenes han caducado en base al principio de calificación integral de los títulos presentados al registro, y no, simplemente, ceñirse a la declaración jurada del solicitante.
- Las obligaciones futuras o eventuales están contempladas por el ordenamiento civil y registral con el fin de dinamizar las relaciones comerciales, y las hipotecas que las garantizan son válidas en tanto cumplan con el principio de accesoriedad y especialidad en tanto cumplan con criterios mínimos de determinabilidad.
- La aplicación e interpretación de las normas referidas a la caducidad de hipotecas que garanticen futuras o eventuales, como es el caso del artículo 3° de Ley N° 26639 así como los Reglamentos de Inscripción del Registro de Predios que han surgido en el tiempo, han carecido de uniformidad en tanto se evidencia de estas mismas normas una inadecuada técnica legislativa, ya que la falta de claridad en su redacción origina ambigüedad.
- En base a la aplicación de normas en el tiempo del artículo III del Título Preliminar, así como del artículo 2120° del Código Civil, la norma aplicable para determinar si las hipotecas objeto de renovación habían caducado era el artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003, y no

el actual Reglamento del año 2013, por lo que al concluirse que eran hipotecas que garantizaban obligaciones futuras o eventuales, el plazo de caducidad de 10 años debía computarse desde la fecha de su inscripción en el Registro.

- En virtud de la cesión de derechos que se dio el 20 de abril de 2007, a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., empresa ajena al sistema financiero, las hipotecas perdieron el privilegio otorgado por el artículo 172° de la Ley de Bancos, por lo tiempo de haber sido cedidas, éstas eran pasibles de ser declaradas caducas, al haber transcurrido el plazo de 10 años desde su inscripción en el Registro de Predios.
- Considero necesario una modificación al artículo 3° de la Ley N° 26639 s fin de terminar con las ambigüedades en su aplicación, y de esta manera ordenar que se positivice lo dispuesto por el vigente primer acuerdo plenario del Pleno C, que establece que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales o indeterminadas caduquen contados los 10 años a partir de la fecha de inscripción.

#### **Bibliografía.**

Arata Solís. M. (2019). Caducidad de Hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales: Continuando el debate entre la jurisprudencia registral y los reglamentos registrales. *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (103-126). Gaceta Jurídica.

Avendaño Arana, F. (2009). La “caducidad” de la hipoteca: a propósito de la Resolución N° 522-2009-SUNARP-TR-L

Barchi Velaochaga, L. (2014). Algunas consideraciones sobre la prescripción extintiva en el código civil peruano. *Revista de Derecho Forseti*. (2), 90 - 109. <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1171/1350>

Becerra Sosaya, M. (2009). La caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales y la regulación administrativa de la hipoteca en el Perú. *Revista Fuero Registral* (10), 209-218.

Bigio Chrem, J. (1991). Reflexiones en relación a la hipoteca en el código civil de 1984. *Derecho PUCP* (45), 111-129.

<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199101.003>

Caballero Arroyo, C. O. (2019). Hipotecas excluidas de la amenaza de la caducidad. *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (pp. 121). Gaceta Jurídica.

Carbajo Perteguer, M. (2018). Análisis Comparado de la Hipoteca en España, Colombia y México [Informe Jurídico, Universidad Pontificia Comillas Madrid]. Biblos-e Archivo. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20013>

Castillo Freyre, M., y Osterling Parodi, F. (2003). *Tratado de las Obligaciones*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.

Constitución Política del Perú, del 01 de enero de 1994.

Corte Suprema. Sala Civil Permanente. Casación N° 1888-2012/CUSCO (02 de mayo)

Del Risco Sotil, L. F. (2014). La Cobertura y Vigencia Extraordinaria de la Hipoteca Sábana. *Revista de Derecho THĒMIS*, (66), 195-207. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12696>.

Fanagarra Torres, M. (2020). Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de Abogado [Informe Jurídico sobre Expediente 2839-2014-CCL, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Biblos-e Archivo. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/17956>

González Barrón, G. H. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Ediciones Legales.

González Loli, J. L. (2019). Caducidad de Hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales: Continuando el debate entre la jurisprudencia registral y los



reglamentos registrales. *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (pp. 21). Gaceta Jurídica.

Ley N° 8305, del 30 de agosto de agosto de 1936, promulga el Código Civil Peruano de 1936. [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo\\_civil\\_de\\_1936.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)

Ley 26639, del 25 de junio de 1996, Precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el Artículo 625° del Código Procesal Civil  
<https://docs.peru.justia.com/federales/leyes/26639-jun-25-1996.pdf>

Ley Hipotecaria Española, del 08 de febrero de 1946,  
[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

Mendoza del Maestro, G. (2016). Caducidad de hipoteca, ¿extinción de inscripción o del derecho? *Asociación Civil Thēmis Enfoque Derecho*.  
<https://www.enfoquederecho.com/2016/07/08/caducidad-de-hipoteca-extincion-de-inscripcion-o-del-derecho/>

Olórtegui Queija, M. E. (2015). ¿Cuál es el efecto que tiene la inscripción de la hipoteca en el Registro? *Actualidad Civil*, (17). 98-121

Ortiz Pasco, J. (2021). *La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales*. Instituto Pacífico.

Pasco Arauco, A. (2019). ¿Es posible que un acreedor “venda” o transfiera su hipoteca? *La Ley*. <https://laley.pe/art/7284/es-posible-que-un-acreedor-venda-o-transfiera-su-hipoteca#:~:text=En%20conclusi%C3%B3n%20no%20es%20posible,por%20ende%20un%20imposible%20jur%C3%ADdico.>

Toralva Valverde, A. (2021). Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de Abogada [Informe Jurídico, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Biblos-e Archivo. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20013>

Tribunal Registral. Primera Sala. Resolución 072-2005-SUNARP-TR-L (11 de febrero)

Tribunal Registral. Cuarta Sala. Resolución 055-2011-SUNARP-TR-T (11 de febrero)

Tribunal Registral. Quinta Sala. Resolución 001-2006-SUNARP-TR-A (06 de enero)

Tribunal Registral. CLVI Pleno Registral. Resolución 1319-2016-SUNARP-TR-L (16 de junio)

Tribunal Registral. Quinta Sala. Resolución 334-2017-SUNARP-TR-A (06 de junio)

Tribunal Registral. Segunda Sala. Resolución 871-2019-SUNARP-TR-L (03 de abril)

Tribunal Registral. Segunda Sala. Resolución 228-2020-SUNARP-TR-L (07 de diciembre)

Tribunal Registral. Segunda Sala. Resolución 2568-2021-SUNARP-TR-L (19 de noviembre)

Varsi Rospigliosi, E., y Torres Maldonado, M. (2019). Características de la hipoteca. *Gaceta Civil y Procesal Civil* (67), 159-174, [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi\\_Torres\\_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y)



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos - SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

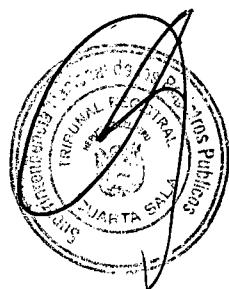
Trujillo, 24 de junio de dos mil dieciséis.

**APELANTE** : JAMEL ALEJANDRO RIVERA TORRES  
**TÍTULO** : 8708-2016 del 01.02.2016  
**INGRESO** : 187-2016  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO  
**REGISTRO** : PREDIOS DE CHICLAYO  
**ACTO(S)** : RENOVACIÓN DE HIPOTECA  
**SUMILLA(S)** :

**Renovación de hipoteca cedida a persona ajena al sistema financiero nacional**

*Es inscribible la renovación de la hipoteca cedida por una entidad financiera a una persona ajena al sistema financiero nacional, si dicho gravamen aseguraba una obligación futura y eventual cuyo nacimiento quedó acreditado en virtud de la referida cesión, pero su vencimiento no puede determinarse porque registralmente se desconoce la fecha en que llegó a nacer.*

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:



Con el título venido en grado de apelación, el señor Rivera solicitó la renovación de las hipotecas constituidas a favor de Banco Wiese Ltda. (hoy Scotiabank Perú S.A.A.), luego cedidas a Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., inscritas en las partidas n. 02203879, 02184938, 02244680, 02293748, 02294488, 02294505, 02293263, 02294196, 02293326, 02294251, 02293329, 02007809, 02294485, 02294761, 02294837, 02294759, 02294195, 02294197, 02293328 y 02293330 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para dicho efecto se adjuntó la declaración jurada otorgada por los representantes de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., cuyas firmas certifica el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati con fecha 21.12.2015, en el sentido de que las obligaciones aseguradas con las

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

hipotecas a renovar no se han extinguido y no ha operado la caducidad de los asientos de inscripción de dichos gravámenes.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue liquidado dos veces; y, también, observado en dos oportunidades, siendo la última observación el 15.04.2016 por la registradora pública del Registro de Predios de Chiclayo Alicia Karina Fong Maita. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

#### III.- FUNDAMENTOS PARA OBSERVAR:

**3.1- Según el Artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos- PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA-**, "Las asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en **instrumento público, salvo disposición en contrario(...)**". **A fin de guardar armonía con la norma citada, según la escuela de observación anterior de fecha 16/03/2016, se solicitó acreditar fehacientemente el nacimiento de las obligaciones de cada una de las hipotecas materia de renovación mediante instrumento público, para computar si no ha transcurrido el plazo de los 10 años desde el vencimiento de las mismas y así proceda la renovación.** Sin embargo, en el reingreso de fecha 04/04/2016 no se cumple con lo solicitado, toda vez que los documentos adjuntados constan en copias legalizadas, no cumpliendo la formalidad establecida.

Que es necesario manifestar que la necesidad de acreditar con instrumento público la documentación que sustenta el nacimiento de la obligación futura, eventual o indeterminada, deviene de la propia norma regulada por el art. 120 del RIRP, así además se ha establecido por la Jurisprudencia Registral, cuando por Res. 511-2008-SUNARP, apartado 9, señala lo siguiente, refiriéndose a una letra de cambio: *Dicho*

*documento, sin embargo, no puede ser tomado en cuenta para la calificación del presente título por cuanto no reúne la formalidad requerida cual es el que conste en documento público, salvo disposición en contrario, de conformidad con el artículo 2010 del código civil, y el artículo g del Reglamento General de los Registros públicos...*"

**Ello se solicita además por cuanto, el nacimiento de la obligación garantizada con las hipotecas (que consta en la refinanciación de la obligación, de la cual fluye además la emisión de los pagarés), no se registró en su oportunidad, habiendo sido necesario presentar el instrumento público correspondiente, en el cual inclusive se hubiese podido insertar los títulos valores que nos ocupan.**

Se agrega sin perjuicio de lo anterior, que, las copias legalizadas presentadas, no son idóneas para la subsanación, ya que no son fehacientes, es decir, no han sido otorgadas ante funcionario investido de facultades especiales para atribuírseles tal calidad.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

### IV.- SUGERENCIAS:

4.1- Sírvase subsanar según lo indicado en la anterior eschuela de observación, es decir, adjuntar el instrumento público respectivo, que contenga el acto jurídico arriba señalado, otorgado por las partes.

### V.- BASE LEGAL:

5.1- Artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos-

5.2.- Normas aludidas.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Chiclayo, 12 de Abril de 2016.

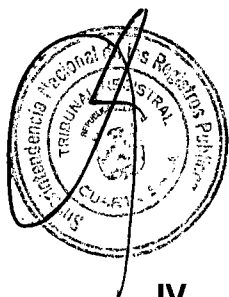


ALICIA KARINA FONG MATIA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Surco Chiclayo

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Rivera interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Juan Manuel Rivera Paredes. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La registradora comete un error al calificar el título como si la rogatoria fuera de caducidad, cuando en realidad se solicita la renovación de garantías, cumpliendo con la formalidad y requisitos establecidos en el segundo párrafo del artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Para el caso pertinente, solo es exigible la declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.
- Por lo expuesto, el título sí cumple con las formalidades exigidas por el segundo párrafo del artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Consecuentemente, la registradora debió inscribir las renovaciones de garantías, teniendo en consideración el criterio adoptado en anterior oportunidad por la Cuarta Sala del Tribunal Registral de Trujillo en la Resolución n.º 055-2011-SUNARP-TR-T del 11.02.2011.



### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Las partidas del Registro de Predios de Chiclayo vinculadas al título venido en grado de apelación son las siguientes:

Partida N° 02203879 del Registro de Predios de Chiclayo

RB  
A

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

En el asiento 4 a foja 124 del tomo 360 que continúa en la partida electrónica n.º 02203879 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 95,465.54 dólares americanos.

En el asiento D00001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02184938 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento 7 a foja 150 del tomo 389 que continúa en la partida electrónica n.º 02184938 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 95 465.54 dólares americanos.

En el asiento D00001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02244680 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento 5 a foja 60 del tomo 397 que continúa en la partida electrónica n.º 02244680 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 600,240.00 dólares americanos.

En el asiento D00001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02293748 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 8230 que continúa en la partida electrónica n.º 02293748 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento (pág. 3) de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02294488 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9980 que continúa en la partida electrónica n.º 02294488 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02294505 del Registro de Predios de Chiclayo**

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

En el asiento D.3 de la ficha n° 10035-A que continúa en la partida electrónica n.º 02294505 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02293263 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 7405 que continúa en la partida electrónica n.º 02293263 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02294196 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9491 que continúa en la partida electrónica n.º 02294196 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02293326 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 7513 que continúa en la partida electrónica n.º 02293326 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02294251 del Registro de Predios de Chiclayo**

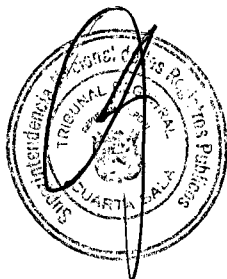
En el asiento D.3 de la ficha n° 9663 que continúa en la partida electrónica n.º 02294251 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.

### **Partida N° 02293329 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 7516 que continúa en la partida electrónica n.º 02293329 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.



Handwritten signature in black ink, appearing to be 'RB' followed by a stylized flourish.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02007809 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9642 que continúa en la partida electrónica n.º 02007809 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294485 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9975 que continúa en la partida electrónica n.º 02294485 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294761 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 10702 que continúa en la partida electrónica n.º 02294761 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294837 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 10868 que continúa en la partida electrónica n.º 02294837 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294759 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 10700 que continúa en la partida electrónica n.º 02294759 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltda., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.



## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294195 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9490 que continúa en la partida electrónica n.º 02294195 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltdo., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02294197 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 9492 que continúa en la partida electrónica n.º 02294197 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltdo., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02293328 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 7515 que continúa en la partida electrónica n.º 02293328 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltdo., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

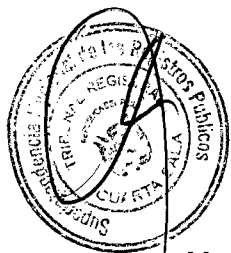
En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C

### **Partida N° 02293330 del Registro de Predios de Chiclayo**

En el asiento D.3 de la ficha n° 7517 que continúa en la partida electrónica n.º 02293330 del Registro de Predios de Chiclayo se registró la hipoteca a favor del Banco Wiese Ltdo., hasta por la suma de US\$ 480,800.00 dólares americanos.

En el asiento D0001 de la citada partida consta el cambio de denominación social del acreedor hipotecario a SCOTIABANK PERÚ S.A.A.

En el asiento D00002 se inscribió la cesión de la garantía hipotecaria a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES S.A.C.



### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente lavocal(s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

RB  
D

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

- ¿La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, cedida por una entidad del sistema financiero nacional a una persona jurídica ajena a dicho sistema, puede ser renovada?

### VI. ANÁLISIS:

1. Mediante la Ley n.º 26639<sup>1</sup> se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado está facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en una partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido. Ciertamente, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad<sup>2</sup>.
2. La finalidad de la Ley n.º 26639, respecto a la extinción de la hipoteca, consiste en limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no han sido ejecutadas, sancionando a la vez la inacción del acreedor hipotecario, quien tiene expedita la vía, dentro del plazo de 10 años otorgado por la ley, **para renovar la hipoteca** o para iniciar acción en la vía judicial con el objeto de hacer efectivo el pago de la deuda, situación que demostraría la diligencia del acreedor; **enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.** En este sentido, son dos los supuestos que impiden la cancelación de la hipoteca por caducidad: i) la renovación y ii) la ejecución de la hipoteca.

<sup>1</sup>Publicada en el diario oficial «El Peruano» el 27.06.1996.

<sup>2</sup> Dado que este supuesto de extinción no se encuentra contemplado en el artículo 1122 del Código Civil, el cual establece que la hipoteca se extingue por: i) extinción de la obligación que garantiza; ii) anulación, rescisión o resolución de dicha obligación; iii) renuncia escrita del acreedor; iv) destrucción total del inmueble; y v) consolidación; en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### **Causal de extinción de hipoteca**

«El artículo 3 de la Ley n.º 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil».

Esto es así, porque como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley n.º 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la propia hipoteca, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil: 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.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

3. Respecto a la renovación de la hipoteca, el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) prescribe:

«**La renovación** de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley n.º 26639 **solo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.**

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

[...]». (El resaltado es nuestro).

Como vemos, uno de los presupuestos para la procedencia de la renovación de una hipoteca es que previamente no haya operado la caducidad de aquel gravamen. Ello implica, que esta última circunstancia debe ser corroborada por las instancias registrales cuando se trate de la calificación de un título cuya rogatoria es la renovación de una hipoteca.

4. Retornando nuevamente a la Ley n.º 26639, su artículo 3 prescribe que:

«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».

Como puede apreciarse, este dispositivo legal ha previsto dos plazos extintivos: i) para gravámenes que no garantizan créditos, 10 años desde la fecha de inscripción de la garantía; 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; y, ii) para gravámenes que sí garantizan créditos, 10 años desde la fecha del vencimiento del crédito garantizado.

En materia registral, la caducidad de las hipotecas se encuentra regulada en el artículo 120 del RIRP<sup>3</sup> de la siguiente manera:

«La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley n.º 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de

<sup>3</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN del 03.05.2013, publicado el 04.05.2013 y vigente a partir del 14.06.2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

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.º 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, solo 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.º 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero».

6. Salvo por el último párrafo, el artículo 87 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 248-2008-SUNARP-SN del 28.08.2008, estableció similar regla respecto a la caducidad de las hipotecas. La vigencia de esta norma reglamentaria derogó el sétimo precedente de observancia obligatoria adoptado en el VIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004: «La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado». No obstante, esta instancia registral en su Pleno C llevado a cabo el 06 y 07 de diciembre de 2012, respecto a la caducidad de las hipotecas, arribó al siguiente acuerdo:

«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

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

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». (El resaltado es nuestro).

Derogado el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008 por el vigente RIRP, en su CX Pleno<sup>4</sup>, este Tribunal convino aclarar a través del siguiente acuerdo plenario que «(e)l 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», criterio que hasta el día de hoy se mantiene en vigor y es de obligatorio cumplimiento para la segunda instancia registral.

7. El marco legal precedentemente desarrollado nos permite ubicarnos correctamente en el contexto del título apelado, cuya rogatoria es la renovación de veinte hipotecas constituidas a favor del Banco Wiese Ltda. en los años 1994, 1995 y 1996 [cuya denominación social cambió a Scotiabank Perú S.A.A.], cedidas con posterioridad por esta entidad del sistema financiero nacional a Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C. (en adelante SCI), mediante escritura pública del 20.04.2007. La registradora Fong advirtió que las obligaciones respaldadas por las mencionadas hipotecas son indeterminadas, futuras y eventuales. De acuerdo a su juicio, el plazo de caducidad de los asientos de inscripción de dichos gravámenes ha operado en los años 2004, 2005 y 2006 (la última de ellas el 19 de julio de ese año), siendo que el cómputo de aquel plazo lo determinó conforme a lo establecido por el sétimo precedente de observancia obligatoria aprobado en el VIII Pleno del Tribunal Registral, por cuanto era la norma que regulaba la caducidad en la fecha en que tal supuesto se dio. A su turno, la recurrente considera que es un error tratar su rogatoria como una de caducidad de hipotecas cuando su pedido se circunscribe a la renovación de tales garantías; por tal motivo, la disposición legal que debió aplicarse es la establecida en el segundo párrafo del artículo 125 del RIRP. En tal sentido, corresponde resolver el asunto controvertido planteado.

8. En primer término, cabe mencionar, como ya explicamos en el tercer considerando de la presente resolución, que uno de los presupuestos para

<sup>4</sup>Realizado el 26.09.2013.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

la procedencia de la renovación de una hipoteca es que previamente no haya operado su caducidad, lo cual implica que esta circunstancia debe ser calificada por las instancias registrales. En este orden, examinados los instrumentos constitutivos de las hipotecas obrantes en trece títulos archivados distintos, constatamos que - en efecto - las obligaciones respaldadas por aquellas eran futuras y eventuales.

9. Diez Picazo y Gullón<sup>5</sup>, refiriéndose a la hipoteca que garantiza una obligación futura o sujeta a condición, señala que en su constitución existen dos fases: la primera, en que la garantía ya ha nacido, pero la obligación se encuentra en un estado potencial; y la segunda, cuando nace recién la obligación, en cuyo caso esta circunstancia puede hacerse constar en el registro. A partir de este momento recién puede afirmarse que, en estricto, la hipoteca garantiza un crédito.

Siendo así, resulta imposible que el Registro pueda verificar el nacimiento de las obligaciones (futuras o eventuales) garantizadas con las hipotecas constituidas a favor del Banco Wiese Ltda., salvo que posteriormente se haga constar esa circunstancia en un asiento registral. Precisamente, esto ocurrió cuando se registró en los asientos respectivos de las veinte partidas vinculadas, la cesión de la garantía real a favor de SCI. Nos explicamos mejor, la hipoteca fue transferida en mérito a la institución jurídica de la cesión de derechos, regulada por los artículos 1206 al 1217 del Código Civil, cuya ubicación corresponde al Título VIII relativo a la transmisión de las obligaciones. La cesión de derechos, según la definición del artículo 1206 del Código Civil, es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor que se ha obligado a transferir por un título distinto. La cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor. Este artículo se refiere a un acto de disposición por el cual se transfiere la titularidad de una situación jurídica subjetiva distinta a la propiedad. En otros términos, "cesión" debe ser entendida como "transferencia", la cual, como todo efecto jurídico, requiere de una causa. Tratándose de la cesión de un crédito, su efecto jurídico es la transferencia de la titularidad de una situación jurídica crediticia (en el presente caso es la situación de acreedor) proveniente de una relación jurídica patrimonial preexistente (causa).

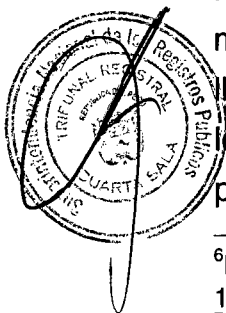
Para Llambías, «la cesión de crédito es un convenio por el cual el acreedor transmite voluntariamente sus derechos a un tercero que pasa a

<sup>5</sup> DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Sistema de Derecho Civil, Vol. III, 6ta. Edic., 2000, pág. 538.

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

invertir la calidad de acreedor, en sustitución de aquel. El enajenante es el cedente; el adquirente del crédito es el cesionario; el deudor es el cedido o deudor cedido, y no interviene en el acto que determina la cesión»<sup>6</sup>. Diez-Picazo enseña que «el objeto de la cesión es, naturalmente, el derecho de crédito que resulta cedido. Para que el negocio de cesión sea plenamente eficaz, deberán concurrir, por lo menos, prima facie, los siguientes presupuestos de carácter objetivo: 1º Ha de tratarse de un crédito efectivamente existente y fundado en un título válido. 2º Ha de tratarse de un crédito que sea transmisible»<sup>7</sup>. En este orden de ideas, cuando se publica en el Registro que una hipoteca fue cedida, entonces detrás de ella hay necesariamente una obligación.

10. En nuestro caso, la inscripción de la cesión de las hipotecas a favor de SCI, además de publicar la sustitución del titular del crédito, acreditó el nacimiento de las obligaciones garantizadas con dichas garantías. Por otra parte, distinto a lo señalado por la registradora Fong, antes de la cesión (20.04.2007) era imposible que aquellos gravámenes hubieran caducado, dado que al haber sido constituidos a favor de una empresa del sistema financiero se hallaban protegidos por el mandato del 172 de la Ley n.º 26702<sup>8</sup>, solo después de la cesión de las garantías a una persona jurídica ajena al sistema financiero (SCI) – vale decir, cuando los gravámenes perdieron la protección legal precitada – es que estas caducan<sup>9</sup>. Ahora bien, retomando el tema del plazo de caducidad, ya que tanto de los asientos registrales correspondientes a la cesión, como de su respectivo título archivado (2007-29093 del 05.07.2007) no consta el momento en que las obligaciones respaldadas por las hipotecas cedidas llegaron a nacer, por lo tanto, el plazo de extinción de las inscripciones de los gravámenes se computará conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 120 del RIRP. En virtud de ello, corresponde acreditar



<sup>6</sup> LLAMBIÁS, Jorge Joaquín. Manual de Derecho Civil: Obligaciones. Editorial Perrot, 1997, pág. 352.

<sup>7</sup> DIEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Las Relaciones Obligatorias. Volumen Segundo. Editorial Civitas, 2002, pág. 811.

<sup>8</sup> El párrafo *in fine* de este artículo dispone: «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 3º de la Ley n.º 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa».

<sup>9</sup> Abona a lo antes dicho, el acuerdo adoptado en el LIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 17 y 18 de diciembre de 2009, cuyo texto es el siguiente: «Cuando un gravamen originariamente constituido a favor de una empresa del sistema financiero es cedido a favor de un particular, procede la cancelación por caducidad de dicho gravamen si ha transcurrido el plazo de 10 años contados a partir del vencimiento de la obligación».

## RESOLUCIÓN N.º 277-2016-SUNARP-TR-T

fehacientemente con instrumento público la fecha del nacimiento de las obligaciones, a partir de la cual se computará el plazo legal (10 años) establecido para la caducidad.

Por lo expuesto, queda claro que es imposible determinar la caducidad de las hipotecas cedidas a favor de SCI, por ende, la aseveración de la registradora Fong en dicho sentido resulta inexacta, dado que no existen los elementos de juicio necesarios para arribar a tal conclusión. En consecuencia, en tanto los presupuestos de la caducidad no sean acreditados ante el Registro, aquellas hipotecas deben considerarse vigentes, por ende, plausibles de renovación. Más aún, si la interesada (SCI) cumplió con el requisito exigido por el segundo párrafo del artículo 125 del RIRP, a saber, declarar que las obligaciones garantizadas con las hipotecas cuya renovación se solicita no se han extinguido, manifestación que consta en un documento privado con certificación notarial de firmas.

En este orden, se revoca la observación decretada por la primera instancia.

Intervienen como vocales(s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizadas por Resolución n.º 108-2016-SUNARP/PT del 07.06.2016 y 296-2015-SUNARP/PT del 28.12.2015.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación del título venido en grado y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal  
Registral

  
**ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

  
**ANDREA P. GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal(s) del Tribunal Registra