

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 2568-  
2021-SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado  
que presenta:

Henry Gabriel Macedo Rosario

ASESOR:

Marco Antonio Becerra Sosaya


Lima, Año 2024

## Informe de Similitud

Yo, MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "INFORME JURÍDICO SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 2568-2021-SUNARP-TR", del autor MACEDO ROSARIO, HENRY GABRIEL, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 29%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> MARCO BECERRA SOSAYA	
DNI: 096713873	Firma:
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-8908-4700">https://orcid.org/0000-0002-8908-4700</a>	

## **RESUMEN**

El presente informe jurídico se centra en la caducidad de la inscripción de la hipoteca que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que nunca llegaron a nacer en el registro y que dicho supuesto no se encuentra regulado en el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Así, menciono supuestos que el artículo 120° del Reglamento no ha regulado y como deja el panorama ante ese vacío normativo. Para ello, hago un análisis de algunos Precedentes de Observancia Obligatoria para determinar desde que día se debe computar el plazo de caducidad en este tipo de hipotecas que no se encuentran reguladas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, hago un análisis de la institución de la hipoteca, sus características y causales de extinción. Adicionalmente, desarrolló la Ley N° 26639 y como se incorpora la caducidad de la inscripción de la hipoteca como una nueva causal de extinción, para ser aplicada de manera general, incluidas aquellas hipotecas que se constituyen en favor de empresas del sistema financiero. Por último, se detalla las respuestas a los problemas centrales planteados en el presente informe jurídico y algunas recomendaciones que tienen por finalidad que se modifique artículos dentro de nuestro sistema registral y jurídico.

### **Palabras clave**

Hipoteca, caducidad, obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas.

## **ABSTRACT**

*This legal report focuses on the expiration of the registration of the mortgage that guarantees future, eventual or indeterminate obligations that were never born in the registry and that this assumption is not regulated in article 120 of the Registry Registration Regulations of Premises. Thus, I mention cases that article 120 of the Regulation has not regulated and how it leaves the panorama in the face of this regulatory vacuum. To do this, I make an analysis of some Mandatory Compliance Precedents to determine from what day the expiration period should be computed in this type of mortgages that are not regulated in the Registration Regulations of the Property Registry. Likewise, I make an analysis of the mortgage institution, its characteristics and causes of extinction. Additionally, it developed Law No. 26639 and how it incorporates the expiration of the mortgage registration as a new cause for extinction, to be applied generally, including those mortgages that are established in favor of companies in the financial system. Finally, the answers to the central problems raised in this legal report are detailed and some recommendations are intended to modify articles within our registry and legal system.*

## **Keywords**

*Mortgage, expiration, eventual, future or indeterminate obligations.*

# ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b> .....	4
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	5
1.2 Presentación del caso .....	6
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b> .....	7
2.1 Antecedentes .....	7
2.2 Hechos relevantes del caso.....	8
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	11
3.1 Problema principal.....	11
3.2 Problemas secundarios .....	11
<b>IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A</b> .....	12
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios .....	12
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución .....	13
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	14
5.1. La hipoteca en nuestro ordenamiento jurídico peruano. ....	14
5.1.1. Definición .....	14
5.1.2. Características de la hipoteca .....	15
5.1.3. Requisitos de validez de la hipoteca .....	16
5.1.4. Causales de extinción de la hipoteca .....	17
5.2. Ley 26639: ¿La caducidad es una nueva causal de extinción de la hipoteca? .	19
5.3. Supuestos que no abarca el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.....	20
5.4. La caducidad de hipotecas constituidas en favor de una empresa del sistema financiero: ¿Las hipotecas pueden no caducar? .....	26
<b>VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES</b> .....	31
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	33

## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	RESOLUCIÓN N° 2568 - 2021-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley N° 26639</li><li>• IV Pleno del Tribunal registral</li><li>• Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios</li></ul> Resolución N° 1125-2021-SUNARP-TR
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	INES TICONA QUISPE DE GUTIERREZ
DEMANDADO/DENUNCIADO	
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	
TERCEROS	Tribunal Registral
OTROS	¿Qué otros supuestos no abarca el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios?

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Justificación de la elección de la resolución

La presente resolución abarca un tema que me interesa: “La hipoteca”. En este caso, el tribunal registral se expresa sobre la caducidad de la hipoteca que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas. Al respecto, considero que la resolución presenta diferentes problemas jurídicos pues concluye que, en el caso en concreto, la obligación nunca nació, por lo que no se puede aplicar el artículo 120° del reglamento de inscripciones de predios, y consecuentemente, el plazo para determinar la caducidad del asiento registral debe computarse desde el día de su inscripción.

Ello se sustenta, en que el artículo 120° del reglamento de inscripciones de predios, no regula dos supuestos. Primero, dicho artículo no señala desde cuando comienza a computarse el plazo de extinción de la hipoteca recaídas en obligaciones que sí han llegado a nacer, pero que el cómputo del plazo del vencimiento de la obligación no ha llegado a consignarse dentro del Registro. Mientras que, el segundo supuesto que no abarca el mencionado artículo es para hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que nunca llegaron a nacer, o por lo menos, que nunca se llegó a acreditar su nacimiento dentro del registro.

Adicionalmente, también considero que existe dentro de dicha resolución un error de concepción sobre el fondo del asunto, porque de los antecedentes considero de manera prematura que sí existe una obligación determinada (decisión contraria a lo que resolvió el Tribunal Registral) y por lo tanto, correspondía que la recurrente acreditara el plazo de vencimiento del crédito, para poder determinar la fecha de extinción de la hipoteca. En tal sentido, el supuesto puede calzar en el primer supuesto mencionado que no regula el artículo 120° (obligación que sí nació pero que no consigno el plazo del vencimiento de la obligación), o en el segundo supuesto mencionado que tampoco regula dicho artículo (la obligación eventual, futura o indeterminada nunca llegó a consignar su nacimiento dentro del registro).

De tal forma, se puede evidenciar que la presente resolución materia de análisis, presenta diversas aristas o problemas respecto de la hipoteca, por lo que considero que es una fuente de análisis enriquecedora que me ayudará a reforzar y contradecir las conclusiones a las que llegó el Tribunal Registral sobre la caducidad de la inscripción de la hipoteca.

Para ello, usaré los precedentes de observancia obligatoria que el Tribunal Registral ha determinado anteriormente para poder concluir si estamos ante una obligación determinada que, si llegó a nacer, o sí realmente nunca se pudo acreditar ello, y consecuentemente, determinar en qué supuesto de los que no regula el artículo 120° nos encontramos, a fin de determinar desde cuándo debe computarse el plazo para la caducidad de la inscripción de la hipoteca.

## **1.2 Presentación del caso**

La resolución escogida abarca un caso (según el Tribunal) de hipoteca que garantiza obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que nunca llegaron a nacer. Ello, trae a discusión lo regulado en el artículo 120° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, puesto que el supuesto señalado al comienzo no calzaría dentro del mencionado artículo. Para el Tribunal Registral, el título mediante el cual se inscribió la hipoteca no consigna el nacimiento de la obligación, así como posteriormente tampoco se ingresó título alguno que acreditara ello. Es así que, determina que la caducidad de la hipoteca en dicho supuesto debe computarse desde el día de la inscripción del gravamen, es decir, que para solicitar la caducidad de dicho gravamen tiene que haber transcurrido 10 años desde la inscripción de la hipoteca. Finalmente, termina revocando la observación del registrador, y ordenando que se inscriba la cancelación de la hipoteca por caducidad.

El primer problema que se plantea en el presente caso, es determinar si estamos ante una obligación determinada o indeterminada. Luego de ello, se tiene que precisar si efectivamente el artículo 120° regula dicho supuesto, o, efectivamente, no lo hace; por lo que se debe tomar una postura a fin de



determinar cuál es plazo y desde cuándo se debe contabilizar para que dicha hipoteca sea considerada extinta.

Para cumplir con dicho objetivo, será necesario el uso de los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral (IV y XXII Pleno Registral) que desarrollan la caducidad de la hipoteca. Del mismo modo, se debe analizar a profundidad el artículo 3° de Ley N° 26639 y el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para poder concluir el plazo que debe consignarse, y desde cuándo corresponde computarlo, así como precisar si resulta viable que las hipotecas constituidas en favor de empresas del sistema financiero no se les deba aplicar la caducidad.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **2.1 Antecedentes**

2.1.1. En el año 1996, durante el segundo gobierno del ex presidente Alberto Fujimori, se promulga la Ley N° 26639 (vigente hasta el día de hoy) mediante la cual precisan la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del Código Procesal Civil. Es así que, el artículo 3° de la mencionada ley, regula la extinción de la inscripción de la hipoteca ocurre los 10 años de su inscripción, si no fuese renovada; mientras que inscripciones de hipotecas que garantizan obligaciones de crédito, también se extinguen a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

2.1.2. Posteriormente, en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 06 y 07 de abril del año 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“Causal de extinción de hipoteca

El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil”

2.1.3. En tal sentido, se incorpora y reconoce en nuestro ordenamiento jurídico como nueva causal de extinción de hipoteca, la caducidad por haber transcurrido 10 años desde la inscripción del gravamen o desde la fecha del vencimiento de crédito.

2.1.4. Asimismo, mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN se aprueba el Reglamento de Inscripciones en el Registro de Predios en el cual se reconoce de forma expresa la caducidad de la inscripción de gravámenes (art. 120°).

2.1.5. En dicho artículo, se reconoce una serie de supuestos y la forma de computar el plazo para poder determinar la caducidad de las hipotecas; sin embargo, deja un vacío para supuestos como los que abarca la Resolución materia de este informe: Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, futuras e indeterminadas que nunca llegaron a nacer. Otro supuesto que no abarca dicho reglamento, es la forma en la que debe computarse el plazo de caducidad sobre hipotecas que garantizan obligaciones que si llegaron a nacer pero que el cómputo de plazo nunca fue consignado dentro del registro.

## **2.2 Hechos relevantes del caso**

### **2.2.1. Hechos reales del caso**

2.2.1.1. La señora Ines Ticona Quispe De Gutierrez, en amparo de la **Ley N°26639**, se solicita la caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 0004 de la partida N° P062232203 del Registro de Predios de Arequipa.

- 2.2.1.2. Para ello, presenta, a fin de determinar que ya se cumplió el plazo de 10 para solicitar la caducidad de la hipoteca en mención, una copia certificada de solicitud de conciliación donde el acreedor y deudor reconocen la existencia de obligaciones pendientes de pago. No obstante, el registrador de nombre Pedro Enrique Alferez Ponce, niega la inscripción del título presentado por la recurrente, señalando que no acredita el nacimiento de la obligación poder determinar el cómputo del plazo.
- 2.2.1.3. En el Título archivado N° 2009-35959 que contiene la Escritura Pública de fecha 29 de abril de 2009, se puede visualizar en la cláusula tercera que señala expresamente que en respaldo de las **operaciones comerciales** que mantiene la empresa Distribuciones Gurrzatil EIRL y/o el señor William Yván Gutiérrez Ticona con el acreedor, se constituye la hipoteca hasta por la suma de S/.25,000.00.
- 2.2.1.4. Entonces, ante esto, el registrador señala que efectivamente estamos ante una obligación determinada por lo que en aplicación de la Resolución 1125-2021-SUNARP-TR de fecha 23 de julio de 2021, se tiene que acreditar mediante instrumento público el cómputo del plazo (desde el vencimiento de la obligación cierta).
- 2.2.1.5. El Tribunal Registral mediante Resolución N° 2568 - 2021-SUNARP-TR revoca la decisión del Registrador y ordena que se inscriba el título presentado por la recurrente en el que solicitan la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D0004 de la Partida Electrónica N° P06232203.
- 2.2.1.6. Entre los argumentos con los cuales el Tribunal llega a la conclusión señalada en el punto anterior, se resalta que para las obligaciones eventuales, futuras e indeterminadas que nunca llegaron a nacer, o que no se consta su nacimiento en el registro,

el plazo de caducidad comienza a contar desde el día en que se inscribe el gravamen. Con ello, deja de lado lo señalado en el artículo 120° del Reglamento de Inscripción en el Registro de Predios, toda vez que dicho artículo solo regula aquellas obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que acrediten su nacimiento mediante documento público.

#### 2.2.2. Hechos procesales

- 2.2.2.1. Inés Ticona Quispe de Gutiérrez solicita la inscripción de caducidad de hipoteca en la partida P06232203 del Registro de Predios de Arequipa.
- 2.2.2.2. El registrador Pedro Enrique Alférez Ponce denegó la inscripción señalando que adolece de defecto subsanable.
- 2.2.2.3. La recurrente presentó vía escrito de subsanación de fecha 06 de septiembre de 2021, adjuntando copias certificadas del acta de conciliación donde se detalla las facturas vencidas así como el estado de cuenta del saldo deudor, que acreditaría el nacimiento de la obligación con una antigüedad mayor a 10 años.
- 2.2.2.4. El registrador observa el título que se pretende inscribir señalando que la copia certificada por conciliador no es un instrumento público, en tanto no es funcionario público. Del mismo modo, reconocen la existencia de obligaciones pendientes de pago, pero no acreditan el nacimiento de la obligación a fin de determinar el cómputo del plazo.
- 2.2.2.5. Asimismo, del título archivado N° 2099-35959, la cláusula tercera señala que la hipoteca es en respaldo de las operaciones comerciales que mantiene el señor William Yván Gutiérrez Ticona con el acreedor. Por lo tanto, es una obligación determinada y según Resolución N° 1125-2021-SUNARP-TR de fecha 23 de

julio de 2021, se deberá acreditar mediante instrumento público el cómputo del plazo.

- 2.2.2.6. Ante ello, la recurrente interpone el recurso de apelación a fin de que el Tribunal Registral resuelva sobre la controversia.
- 2.2.2.7. El Tribunal Registral emite resolución de fecha 19 de noviembre de 2021 señalando que se proceda con la inscripción del título debido a que nos encontramos ante un supuesto de hipoteca que garantiza obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que nunca llegaron a nacer dentro del registro, y por lo tanto, el cómputo del plazo de 10 años, comienza a correr desde el día en que se inscribe el gravamen.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1 Problema principal**

- 3.1.1. ¿El plazo para determinar la caducidad de una hipoteca que garantiza obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que no llegaron a nacer dentro del registro (supuesto no regulado en el art. 120° del reglamento de inscripciones del registro de predios) debe computarse desde el primer día en el que se inscribe el gravamen?

#### **3.2 Problemas secundarios**

- 3.1.2. ¿Qué supuestos no abarca el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios?
- 3.1.3. ¿Las hipotecas pueden no caducar (ser permanentes)?

#### **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A**

##### **4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios**

- 4.1.1. Considero que el momento para computar el plazo de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que no llegaron a nacer, es desde el mismo día en el que se inscribe el gravamen, debido a que no existe otra fecha desde la cual contabilizar en tanto nunca se consignó su nacimiento en el registro.
- 4.1.2. Puedo distinguir dos supuestos: Primero, dicho artículo 120° no señala desde cuando comienza a computarse el plazo de caducidad de aquellas hipotecas que recaen en obligaciones que sí han llegado a nacer dentro del registro, pero que el cómputo del plazo del vencimiento de la obligación no ha llegado a consignarse dentro del Registro. El segundo supuesto que no abarca el mencionado artículo, es para hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que nunca llegaron a nacer, o por lo menos, que nunca se llegó a acreditar su nacimiento dentro del registro.
- 4.1.3. Las hipotecas no pueden no caducar; esto quiere decir que no resulta viable que la hipoteca sea permanente en el transcurso del tiempo. Por regla general, la hipoteca deber tener un plazo en el cual se pueda solicitar la caducidad de la misma. Esto debido a que una de las finalidades es sancionar la inacción que realice el acreedor, así como el evitar que los inmuebles se encuentren gravados de obligaciones que han vencido décadas atrás.



#### **4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Por el momento, me encuentro a favor de lo decidido por el Tribunal Registral en la Resolución materia de mi informe jurídico, en cuanto a la fecha en la cual se debe comenzar a computar el plazo para la caducidad de la hipoteca considero que debe ser el mismo día de su inscripción, en caso no se consigne el plazo de vencimiento de la obligación de crédito.

No obstante, considero que el Tribunal Registral falla de forma errónea al señalar que la hipoteca materia de estudio garantiza una obligación indeterminada, cuando en realidad dentro del título que se presentó para su inscripción en el 2009, si se puede apreciar que se trata de una obligación determinada. Entonces, si se tiene en cuenta que estamos ante una obligación determinada, que no ha consignado el plazo del vencimiento de la obligación dentro del registro, considero que la caducidad va a operar a los 10 años de inscrito el gravamen. Al final, termina siendo la misma postura que aportó el tribunal registral, pero bajo otro supuesto.

Aquí también hay que considerar que, si la recurrente cuenta con un documento privado que, si acredita el plazo del vencimiento del crédito, ella tiene el deber de convertirlo en documento público a fin de darle veracidad y que consigne en el registro. De ser así, si se encontraría regulado dentro del artículo 120° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, y, consecuentemente, cambiaría el fallo del Tribunal, confirmando la observación del registrador.

## V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

### 5.1. La hipoteca en nuestro ordenamiento jurídico peruano.

#### 5.1.1. Definición

La hipoteca es la institución mediante la cual se afecta un bien del constituyente con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación en favor del acreedor. En otras palabras, para que exista una hipoteca, tiene que existir una obligación que la garantice, por lo que se llega a un consenso universal de que la hipoteca es accesorio.

Es así que, el artículo 1097° del Código Civil, define a la hipoteca en las siguientes palabras:

*“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.”*

Del artículo en mención, se desprende que la hipoteca es una garantía real que busca proteger el cumplimiento de una obligación determinada asumida por el propietario registral del inmueble en favor del acreedor. Asimismo, otorga diferentes derechos como que el gravamen sigue al inmueble y no a la persona (derecho de persecución), preferencia sobre otros acreedores y que se ejecute mediante vía judicial en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor.

Del mismo modo, en la doctrina peruana, se desarrolla a la hipoteca como un “derecho real constituido sobre el inmueble de un deudor o de un tercero, en seguridad del cumplimiento de una obligación asumida por el primero, que sin desposeer al constituyente permite, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la realización pública del bien, satisfaciéndose con su precio en forma preferencial a quien la tenga registrada.” (Arias Schreiber, 2011: 605)



En tal sentido, se llega a un consenso dentro de nuestro ordenamiento jurídico respecto a la accesoriadad que cumple la hipoteca dentro de una relación obligacional entre un acreedor y deudor, y que esta garantía real se puede constituir respecto del inmueble de este último o de un tercero. Del mismo modo, se debe entender que la hipoteca no hace referencia a una garantía que conlleva la desposesión del bien inmueble, como si ocurre con otro tipo de garantías reales (anticresis), pues en la hipoteca el acreedor no hace uso del bien inmueble, sino que este se queda a disposición del deudor, pero con un gravamen que permite que pueda ser llevado a remate en caso de que no se cumple con la obligación principal.

#### 5.1.2. Características de la hipoteca

Una vez definida la hipoteca, es necesario resaltar las características propias de dicha garantía real.

Al respecto, no existe un artículo en el código civil que agrupe todas las características propias de la hipoteca, debido a que estas se encuentran reguladas una por una; sin embargo, a nivel jurisprudencial si se ha desarrollado y determinado cuales son los caracteres jurídicos de dicha institución. Así, en la Casación N° 984-2003-Lima, se señala de manera expresa lo siguiente:

*“Los caracteres jurídicos de la hipoteca son: a) constituye un derecho real sobre un bien inmueble determinado: b) es un derecho accesorio, puesto que se constituye en seguridad del cumplimiento de una obligación determinada o determinable; y, c) es indivisible, de tal modo que recae sobre todo y cada una de las partes y si el bien hipotecado se divide, todas y cada una de las partes continúan en garantía del cumplimiento o pago”*

Cada una de estas características se desprenden de la propia redacción que se tiene sobre la noción de la hipoteca en el Código Civil. Respecto a la primera característica que hace referencia a que la hipoteca se constituye como un derecho real sobre un bien inmueble determinado, se tiene como referencia al artículo 1100° del Código Civil, que especifica ello; además se debe tener en

consideración que la hipoteca es un derecho real de garantía en tanto el acreedor tiene el derecho de ejecutar el bien inmueble en caso de incumplimiento, y oponible frente a terceros.

La segunda característica se desprende de la misma definición del artículo 1097° del Código Civil, puesto que esta se constituye con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación, por lo que le da a la hipoteca una naturaleza de accesoriedad, pues su existencia depende de la obligación principal entre el acreedor y el deudor.

Por último, la indivisibilidad hace referencia a que la hipoteca grava de forma unitaria al inmueble hipotecado, tal y cual lo detalla el artículo 1102° del Código Civil: *“La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados”*. Es decir, que la hipoteca subsistirá aun así se haya pagado parcialmente el crédito, pues no se pueden cancelar de forma parcial la hipoteca, así como también recaerá sobre todo el inmueble inscrito (partida matriz), sin importar que posteriormente se divida.

### 5.1.3. Requisitos de validez de la hipoteca

Para ser breve, los requisitos de validez se expresan de forma literal en el artículo 1099° del Código Civil de la siguiente manera:

*“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.”*

Del artículo en mención, se desprenden 04 requisitos de validez para que la hipoteca despliegue efectos. La primera es que el propietario del inmueble sobre el cual va a recaer la hipoteca sea quien la constituya, pero no cualquier propietario, si no el propietario registral, toda vez que solo él esta autorizado para

poder gravar su inmueble. Es decir, que si la persona que desea constituir una hipoteca sobre su bien, no se encuentra debidamente registrado como propietario en la partida del inmueble, no podrá hipotecar el bien inmueble.

El segundo requisito trata sobre la finalidad de la hipoteca. Como se mencionó en párrafos anteriores, esta garantía real busca asegurar el cumplimiento de una obligación, pero para que ello sea posible, la obligación que se busca asegurar debe ser determinada o determinable. Para este segundo requisito, el tribunal registral ha resuelto mediante precedentes de observancia obligatoria criterios para poder determinar si estamos ante una obligación determinada o determinable. Estos criterios serán desarrollados posteriormente.

El tercer requisito es que el monto del gravamen sea una cantidad determinada o determinable. Esto quiere decir, que el monto por el cual se está hipotecando el inmueble (monto que debe pagar el deudor en favor del acreedor), debe estar determinado o por lo menos que se pueda determinar mediante operaciones matemáticas simples. Ello busca que la hipoteca que se constituya tenga un gravamen cuantificable y que ello conste en el registro, lo que permite que se pueda identificar el monto que el deudor debe pagar en favor del acreedor.

Por último, existe un requisito, que muchas veces no se toma en cuenta, y es el hecho de que la hipoteca es constitutiva. Esto quiere decir que la hipoteca generará derechos en favor del acreedor, siempre que esta se encuentre inscrita en el registro de propiedad inmueble. En tal sentido, estamos ante un requisito esencial de validez, en la medida que la existencia de la hipoteca, y consecuentemente los derechos que acarrea, se dará siempre y cuando se dé el presupuesto de que se encuentre debidamente inscrita.

#### 5.1.4. Causales de extinción de la hipoteca

Como punto final de la definición de la hipoteca dentro de nuestro ordenamiento jurídico, es importante señalar las causales de extinción de la misma. El Código Civil regula tanto el nacimiento con la extinción de dicha garantía real. Es así que el artículo 1122° de dicho cuerpo normativo establece las siguientes causales de extinción:

*“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.”*

De esta forma, nuestro Código Civil peruano regula de expresamente 05 causales de extinción de la hipoteca, las cuales son específicas, pero dentro de las mismas abarcan diferentes supuestos. Como, por ejemplo, la causal de extinción de la obligación que garantiza la hipoteca se da cuando el deudor cumple con pagar lo adeudado, entonces si ya no hay obligación, consecuentemente deja de existir la hipoteca, toda vez que esta es accesoria. Asimismo, la extinción de la obligación que garantiza la hipoteca también sucede cuando hay una muerte de la personalidad jurídica del acreedor, Precedente de Observancia Obligatoria, aprobado en el pleno L del Tribunal Registral. Dicho precedente se desarrolló en las siguientes palabras:

***CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA***

*«La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca. En aplicación del principio iura novit curia procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639».*

Es así que, cada causal de extinción que se plasma en el artículo 1122° del Código Civil supone diferentes supuestos en los cuales se puede entender que la hipoteca se encuentra extinta. No desarrollaré a más detalle las demás causales, en tanto no son de relevancia para el desarrollo del presente informe jurídico.

Sin perjuicio de ello, si resulta importa señalar que mediante otras disposiciones legales se ha incorporado de forma indirecta la causal de extinción por caducidad de la hipoteca, que precisamente es la causal que abarca la resolución materia del presente análisis y que se desarrollará en el siguiente punto.

## **5.2. Ley 26639: ¿La caducidad es una nueva causal de extinción de la hipoteca?**

Como se ha planteado en el presente trabajo, la hipoteca es la institución mediante la cual se afecta un bien con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación de conformidad con el artículo 1097° del Código Civil. En otras palabras, para que exista una hipoteca, tiene que existir una obligación que la garantice, por lo que se llega a un consenso universal de que la hipoteca es accesoria.

De tal forma, si la obligación principal se extingue, no hay motivo para que siga existiendo la hipoteca, y es así, como nuestro Código Civil tipifica una serie de causales de extinción de la hipoteca en el artículo 1122°, tal y como se mencionó en puntos anteriores. Dentro de dichas causales no se encuentra la caducidad de la hipoteca, porque esta fue incorporada mediante el artículo 3° la Ley N° 26639 que señala lo siguiente:

*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.*

En tal sentido, mediante la presente ley, se incorporó en nuestro ordenamiento jurídico la caducidad de las inscripciones de gravámenes, que a mi considerar tiene como finalidad que no existan gravámenes inscritos navegando en las



partidas registrales de los inmuebles sin ninguna finalidad; es decir, la ley sirvió para limpiar las partidas de los inmuebles que acarreaban hipotecas de décadas pasadas. Asimismo, considero que es una forma de sancionar la inacción del acreedor ante el incumplimiento del deudor, y tras un periodo de tiempo, el mejor castigo es la extinción del derecho que se encontraba habilitado de ejercer.

Consecuentemente, en el IV Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

*“Causal de extinción de hipoteca*

*El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil”*

De tal forma, se incorpora en nuestro sistema registral a la caducidad como una nueva causal de extinción de la hipoteca. Ello se sustenta en los propios requisitos de validez que desarrollé en puntos anteriores. Un requisito esencial - reconocido por nuestro Código Civil- es que la hipoteca se encuentra inscrita, solo así despliega sus efectos, y, consecuentemente, al ser constitutiva de derechos, si el asiento registral en el que se encuentra debidamente inscrita se cancela por caducidad, entonces la hipoteca deja de existir.

Por ello, es que el Tribunal Registral ha llegado a establecer como precedente de observancia obligatoria que el artículo 3° de la Ley N° 26639 incorpora de forma directa o indirecta, una nueva causal de extinción de la hipoteca que se encuentran señaladas en nuestro Código Civil.

**5.3. Supuestos que no abarca el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.**

El artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula lo señalado en el artículo 3 de la Ley 26639 de una forma más extensa, pues al encontrarse dentro del reglamento de inscripciones de predios, debe ser

específico con los supuestos en los cuales procede determina la caducidad de la inscripción de los gravámenes. Ante ello nace el siguiente problema jurídico:

¿Qué supuestos no abarca el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que desarrolla la caducidad de la inscripción de la hipoteca?

Para comenzar, el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recoge lo señalado por el artículo 3° de la Ley N°26639 y lo dispuesto en el IV Pleno registral mediante precedente de observancia obligatoria, para desarrollar los supuestos en los que configura la caducidad de la hipoteca, de la siguiente manera:

*La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley No 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.*

*En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley No 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con*

*instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.*

*Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley No 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.*

Como se puede apreciar, el artículo en mención desarrolla supuestos en los que se configura la caducidad de la inscripción de la hipoteca, pero también deja problemas jurídicos y vacíos sobre otros supuestos. Por ejemplo, respecto a un problema jurídico, se puede advertir que a las hipotecas constituidas en favor de empresas del sistema financiero no les resulta aplicable la ley que fija la caducidad de la hipoteca, lo cual representa un beneficio a una parte importante del sector económico, los bancos.

En relación con los supuestos que no regula el artículo 120°, se puede identificar dos supuestos: Primero, dicho artículo 120° no señala desde cuando comienza a computarse el plazo de caducidad de aquellas hipotecas que recaen en obligaciones que sí han llegado a nacer dentro del registro, pero que el cómputo del plazo del vencimiento de la obligación no ha llegado a consignarse dentro del Registro. El segundo supuesto que no abarca el mencionado artículo, y que es materia del presente informe, es para aquellas hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que nunca llegaron a nacer, o, que nunca se llegó a acreditar su nacimiento dentro del registro.

Para efectos de un mejor análisis, me centraré solo en el supuesto de aquellas obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que no llegaron a acreditar su nacimiento en el registro. Esto último resulta importante, debido que, al ser un informe jurídico sobre una resolución del tribunal registral, solo debemos debatir lo que ingresa al registro por mera voluntad de las partes, soportado en el principio de rogación.



Siguiendo esta línea, y enfocándonos solo en el supuesto anteriormente señalado, ya se ha dado una discusión jurídica respecto a esa omisión del artículo 120° del reglamento de registro de predios; más precisamente, en el pleno C del Tribunal Registral en donde se aprobó el 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 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.*

De esta forma, el supuesto no regulado por el artículo 120° (anteriormente 87°) del reglamento de registro de predios de Sunarp, se “resolvía” mediante acuerdo plenario, pero no constituía un precedente de observancia obligatoria. Del acuerdo, se puede interpretar que, efectivamente, cuando la hipoteca garantiza obligaciones futuras, eventuales, o indeterminadas, el plazo de cómputo para que esta caduca se contabiliza desde el día de su inscripción en registros, siempre que no se haya demostrado el nacimiento de la obligación dentro del registro, o que no se cuente con un documento público que no acredite esto último.

Este desarrollo jurisprudencial registral, que cumple la función de brindar uniformidad en nuestra doctrina, ha sido tomado en cuenta en diferentes resoluciones del Tribunal Registral, como por ejemplo en la Resolución N°2045-2022-SUNARP-TR, mediante la cual desarrolla los fundamentos por los cuales se llegó al acuerdo plenario en el pleno C anteriormente citado. Entre uno de los

fundamentos que menciona, expresa que efectivamente el reglamento de registro de predios no abarca el supuesto que estamos analizando, pero que la ley 26639 si lo cubre en el primer párrafo de su artículo 3°. Así, señala que: *“El precepto aludido regula dos hipótesis de extinción de gravámenes: i) la de aquellos que no garantizan obligaciones, que ocurre a los diez años de su inscripción; y ii) la de gravámenes que sí garantizan obligaciones, que acaece a los diez años de vencido el plazo de cumplimiento de éstas. La doctrina ha establecido que una hipoteca (y, en general, cualquier gravamen) constituido para asegurar una obligación futura o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna.”* (fundamento 9, de Res. N° 2045-2022- SUNARP-TR).

En ese sentido, queda en evidencia que tanto el anterior reglamento del registro de predios derogado, como el vigente, no se preocuparon por regular el primer supuesto del artículo 3° ley 26639, que se enfoca en señalar como forma de extinción de la hipoteca a aquellos gravámenes que no garantizan obligaciones, o, que nunca llegaron a nacer dentro del registro, por lo que correspondía que en un pleno registral se desarrolle como doctrina jurisprudencial registral vinculante, el inicio del cómputo de plazo para determinar la caducidad de la inscripción de hipotecas recaídas en obligaciones que su nacimiento no consta en el registro.

En el caso en concreto, de los hechos, se desprende que Ines Ticona Quispe de Gutierrez solicita la caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D0004 de la partida P062232203. No obstante, de la escritura pública de constitución de la hipoteca que tenía como gravamen la suma de S/.25,000.00, tanto el registrador como el tribunal llegan a la conclusión que no se ha demostrado la existencia del nacimiento de la obligación, por lo cual la recurrente al presentar su escrito de subsanación (escrito materia de la presente resolución) adjunta copia certificadas del acta de conciliación donde se detallan facturas vencidas, como el estado de cuenta del saldo deudor.

El problema radica en determinar si la copia certificada de un acta de conciliación debe considerarse como un documento público para poder aplicar el segundo párrafo del artículo 120° del reglamento de registro de predios. Sin embargo, a

nuestro entender, un documento público es todo aquel emitido por un funcionario público, o por un notario, que, si bien no es un funcionario público, el estado le da dicha facultad. Consecuentemente, un conciliador no puede ser considerado como funcionario público, y por lo tanto, las actas que expedida tampoco son consideradas documentos públicos, sin importar que dichas actas si son consideradas como título ejecutivo, y lo que se acuerde es de obligatorio cumplimiento para las partes. Esto, último es ejecutable y reclamado en una instancia judicial, no en una registral.

Teniendo en cuenta lo descrito en el párrafo anterior, debo concluir que en el caso materia de la resolución analizada, abarca un supuesto no regulado por el artículo 120° del reglamento de registro de predios, en tanto no se ha llegado a demostrar, mediante documento público el nacimiento de la obligación, por lo que consecuentemente se debe aplicar lo acordado en el pleno C del Tribunal Registral, el cual señala que para este tipo de casos el plazo para contabilizar la caducidad de la hipoteca se contabiliza a partir del día de su inscripción. Por ello, considero que lo acordado por el pleno C del Tribunal Registral, por el momento, es lo más idóneo en tanto otorga una salida para poder determinar la caducidad de hipotecas que no llegaron a acreditar su nacimiento dentro del registro, porque, de lo contrario no se podría determinar una fecha exacta para poder contabilizar el mencionado plazo.

Precisamente, esa fue la forma en la que el Tribunal Registral resolvió en la resolución materia de análisis. El Tribunal consideró que los argumentos por los cuales la recurrente solicitaba la caducidad eran erróneos, porque no acredita mediante documento público la existencia del nacimiento de la obligación que garantiza la hipoteca por la suma de S/. 25,000.00. Asimismo, señala que la observación del registrador es errónea porque, este último, considera que la hipoteca garantiza una obligación determinada, y por lo tanto, la recurrente tiene la obligación de acreditar el computo de plazo del vencimiento de la obligación, para así determinar si la hipoteca ha caducado o no. Ante ello, el tribunal resuelve, señalando de que no es necesario, debido a que el registrador ha realizado una “calificación errónea” por considerar que la obligación garantizada es determinada, cuando en realidad de la escritura pública de constitución de

garantía hipotecaria se acredita que no estamos ante ese tipo de obligación determinada.

Considero que el análisis, y lo resuelto por el Tribunal Registral, es correcto, debido a que si bien no ampara el argumento de la recurrente, si ordena que se revoque la observación del registrador, y se proceda con la inscripción de la caducidad de la hipoteca recaída en el inmueble de la recurrente. De esta forma, le da solución al pedido de la parte, que si bien utilizaba argumentos erróneos en tanto el supuesto que alegaba no era el correcto, el Tribunal se encarga de dilucidar la controversia yendo por otro tipo de supuesto, como el de una obligación que nunca llegó a nacer dentro del registro, y que por ello si se toma en cuenta la fecha de inscripción del gravamen, se llega a la conclusión de que de todas formas se encuentra caduca. Así, si bien no ampara el argumento de la recurrente, de todas formas, el análisis llega al mismo camino: el determinar que la hipoteca ya ha caducado.

Este es la finalidad de los órganos jurisdiccionales de cada institución del Estado, el ayudar y solucionar controversias jurídicas, pero no limitándose a responder si es correcto o no, sino también el ofrecer soluciones siempre que la ley lo permita, y que se fundamente acorde a derecho.

#### **5.4. La caducidad de hipotecas constituidas en favor de una empresa del sistema financiero: ¿Las hipotecas pueden no caducar?**

Las hipotecas, como he mencionado en puntos anteriores, es un gravamen que afecta al inmueble de una persona, con la finalidad de que se garantice el cumplimiento de una obligación. Cabe resaltar, que la hipoteca no necesariamente recae en el inmueble de la persona en la que recae el cumplimiento, pues nuestro ordenamiento permite que terceras personas participen como garantes, incluso con personas jurídicas y naturales.

Ahora bien, la Ley N° 26639 tipifica la caducidad de la hipoteca, y al mismo tiempo el Reglamento de Inscripciones de predios de la Sunarp señala la caducidad de la inscripción de la hipoteca recogiendo dicha norma para

desarrollar los supuestos en los que aplica la caducidad, y desde cuando se computa el plazo.

Es así, que se plantea el problema jurídico: ¿Las hipotecas pueden no caducar?

Para comenzar, se debe tener bien definido el concepto de caducidad. Esta se encuentra regulada en el artículo 2003° del Código Civil de la siguiente manera: “*la caducidad extingue el derecho y la acción correspondientemente*”. Asimismo, dentro de nuestro ordenamiento es vista como “la extinción de un derecho, cual efecto automático del mero transcurso del plazo legal, para ser más precisos, como efecto que se produce transcurrido el último día del plazo, aunque este sea inhábil” (Ariano, 2014: pp. 332).

A groso modo, se puede determinar que la institución de la caducidad es la extinción del derecho de una persona por el transcurso del tiempo, y que muchas veces suele ser utilizado como un castigo por la propia inacción sobre quien recaía dicho derecho. Claramente, la caducidad no recae sobre todos los derechos, si no sería totalmente contradictorio regular que los derechos humanos se pueden extinguir; por el contrario, la caducidad busca que el tiempo castigue aquellos derechos que quien los ostentan, no los ejerzan, para así evitar que sigan en su esfera innecesariamente.

De tal modo, la caducidad en la inscripción de las hipotecas cumple la finalidad de cancelar el asiento registral con el fin de castigar al acreedor por su inacción respecto de la ejecución de la misma a consecuencia del incumplimiento de la obligación que garantiza, y liberar el inmueble de todo gravamen en el registro.

No obstante, el tercer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Registro de Predios de la Sunarp señala que lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley N° 26639 no es aplicable para aquellos gravámenes constituidos en favor de empresas que pertenece al sistema financiero. Entonces, se puede señalar que de forma expresa nuestro ordenamiento reconoce que las hipotecas en favor de bancos no caducan.

Siguiendo esta línea, ese no es el único supuesto en el que la hipoteca no caduca. El propio Tribunal Registral en la Resolución N.° 971-2021-SUNARP-TR señala que toda garantía real en favor del Banco de Materiales y demás



entidades comprendidas en la Ley N°29770 inscrita desde el 27 de julio de 2001 para adelante, no caducan.

De esta forma, se puede afirmar que si hay hipotecas que no pueden caducar, pero estas tienen que estar reconocidas de forma expresa en nuestro ordenamiento, es decir, por una ley. Entonces, esto abre la posibilidad que las entidades que cuentan con una hipoteca a su favor inscrita en el registro, solo pueda ser levantada cuando el deudor haya cumplido con su obligación o cuando ocurra los supuestos regulados en el artículo 1122° del Código Civil, pero nunca por caducidad.

Al respecto, es importante señalar dos cuestiones: primero, que no es que las hipotecas que no caducan, signifiquen que puedan ser ejecutadas en cualquier momento, porque para que se puedan ejecutar judicialmente, debe existir un incumplimiento por parte del obligado, de lo contrario la ejecución será improcedente; segundo, que en el supuesto de que exista un incumplimiento y la entidad financiera decida no ejecutar la hipoteca, igual tendrá un plazo de 10 años para poder hacerlo según el artículo 2001 del Código Civil, de lo contrario se extingue su acción real.

Entonces, una vez teniendo en claro lo señalado en el párrafo anterior y que no todas las hipotecas caducan, resulta necesario hacer un análisis si en realidad debería ser de ese modo. En mi opinión, las hipotecas no pueden no caducar, esto quiere decir que no es viable que la hipoteca sea permanente en el transcurso del tiempo. No debe existir ninguna hipoteca que no tenga un plazo en el cual se pueda solicitar la caducidad de la misma en el registro. Esto debido a que una de las finalidades es sancionar la inacción que realice el acreedor, así como el evitar que los inmuebles se encuentren gravados de obligaciones que han vencido décadas atrás.

Incluso, el Tribunal Registral de Lima ha señalado que *“cuando se pacta que la hipoteca se otorga a plazo indefinido y que se mantendrá vigente hasta la cancelación de la obligación garantizada, procede igualmente la aplicación de la caducidad de gravámenes regulada en la ley 26639”* Resolución N° 1019-2014-SUNARP-TR-L. Así, el hecho que se pacte de forma indefinida una hipoteca no significa que no se pueda aplicar la caducidad a la misma, debido a que esta es

regulada por ley, y solo puede computarse desde el vencimiento de la obligación, o, desde la inscripción del gravamen, según sea el caso.

De este modo, se fortalece la premisa que defiende en el presente análisis, sobre que las hipotecas no deben ser permanentes, y de lo contrario, se deben aplicar a todas las existentes, incluyendo a las que se encuentren en favor de una entidad del sistema financiero. Esto último no ocurre en nuestro ordenamiento porque la misma ley general del sistema financiero y del sistema de seguros expresa que no debe ser aplicado para sus entidades, en tanto se intenta proteger a las entidades financieras debido a que componen una parte esencial en la economía del país, además de que por la naturaleza de las obligaciones que brindan, es difícil determinar el plazo, más aún cuando son obligaciones a cumplirse a lo largo de 20 años o más.

Sin embargo, si lo analizamos en función de la resolución N° 1019-2014-SUNARP-TR-L, no importa que la obligación se tenga que cumplir a lo largo de 20 años, lo resaltante es determinar la fecha en la cual incurre en incumplimiento de pago el deudor, para que desde esa fecha se pueda computar el plazo para poder aplicar la extinción de la hipoteca por caducidad. Esto significa, que, si el deudor no le paga según lo pactado en el cronograma de pagos, recae en incumplimiento, y por lo tanto desde esa fecha, la entidad financiera tiene la potestad de poder ejecutar la hipoteca en la cual recae el inmueble del deudor; pero sí por diferentes razones esta entidad no la ejecuta, su derecho caduco, y consecuentemente, el deudor puede solicitar la cancelación del asiento registral por caducidad.

Ahora bien, en la realidad no pasa ello, y es una problemática, porque de ponernos en el supuesto señalado en el párrafo anterior, si el banco no ejecuta dentro de los 10 años del incumplimiento de pago del deudor, su acción real se habrá extinto de conformidad con el artículo 2001° del Código Civil; y, a pesar de ello, no se podrá solicitar la cancelación del asiento registral por caducidad, porque, como señala el reglamento de inscripción del registro de predios, dicha figura no aplica para dichas hipotecas. Entonces, ¿Cómo quedaría? Estaríamos ante una hipoteca que no se puede ejecutar, y al mismo tiempo, un asiento registral de la hipoteca existiendo en la partida del inmueble sin razón de ser, ya que es inejecutable, y solo serviría para advertir a terceros que dicha partida

tiene una hipoteca, aunque la acción haya prescrito, lo que claramente afectaría el tráfico de dicho inmueble.

Sin dudas, esta problemática sobre la caducidad de hipotecas constituidas en favor de bancos encuentra más relevancia si se tiene en cuenta que los bienes en los derechos reales son escasos y, por lo tanto, que un inmueble se encuentre “manchada” con una hipoteca inejecutable por prescripción de la acción real, perjudica claramente el tráfico fluido de los bienes.

Como señala, Alfredo Bullard, la propiedad surge a consecuencia de una protección de los bienes que son considerados escasos, como lo es un bien inmueble, y se sustenta en que, por ejemplo, no existe propiedad sobre el aire, debido a que es tan abundante que el uso del mismo no genera externalidades en terceros (1991: 135). En tal sentido, se reconoce que los inmuebles son recursos escasos en tanto satisfacen las necesidades de las personas al formar parte elemental de su calidad de vida, pero al mismo tiempo no es un recurso ilimitado, por lo que su protección es esencial en todo ordenamiento jurídico.

Ya teniendo en cuenta ello, torna más relevancia y sustento que las hipotecas constituidas en favor de bancos si estén sujetas a la caducidad, toda vez que al ser considerado los inmuebles, recursos escasos, no pueden estar sujetos a hipotecas que tengan una antigüedad mayor a 10 años – sin haber sido renovada – que hace imposible su ejecución vía judicial, y consecuentemente, se encuentren de manera innecesaria flotando en los registros. Esto último, es lo que genera una restricción del tráfico fluido de los bienes inmuebles.

Por todo ello, ya es momento de que nuestro sistema permita aplicar la figura de la caducidad a hipotecas que se han constituido en favor de bancos, debido a que de nada sirve que sigan siendo titulares de una garantía real si ya no puede ejercerla, además de que el hecho que se declare la extinción del derecho a dicha garantía no significa que la obligación principal – entre acreedor y deudor - también se extinga, pues esta seguirá existiendo hasta que se cumpla, o suceda cualquier otro supuesto de extinción de obligación permitida en nuestro sistema.

Una vez expresada mi postura respecto a la caducidad sobre las hipotecas, que abarca una hipoteca entre personas naturales, por lo que no sería accesible



señalar que la hipoteca en mención no caduca por ley, porque este tipo de hipotecas si se encuentran dentro del artículo 3 de la Ley N° 26639. Sin embargo, si bien la hipoteca entre personas naturales si caduca, surge la problemática respecto a aquellas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que no llegaron a acreditar su nacimiento dentro del registro.

Ante esta duda, el Tribunal en ninguna parte de su resolución hace mención a la posibilidad de que las hipotecas entre personas naturales que no se encuentran dentro de los supuestos que regula el artículo 120° del Reglamento de Registro de Predios de la Sunarp, pueden no caducar. Esto último tendría mucho sentido ya que el mismo artículo señala que, *“sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación”*. En consecuencia, si solo caducan aquellas que demuestren su nacimiento en el registro, las que no lo hagan no tendrían esta facultad, pero esto no resultaría viable, ya que, como mencioné anteriormente, una de las finalidades de que la hipoteca se pueda extinguir por caducidad, es castigar la inacción del acreedor frente al derecho que posee por incumplimiento de la otra parte, y que no afecte el tráfico jurídico de los derechos reales, en tanto un inmueble no puede estar sujeta a una hipoteca que no se puede ejecutar por el mismo hecho que la acción real ya se encuentra vencida.

Finalmente, sería cuestionable que si pasado un tiempo prologando desde la constitución de la hipoteca (10 años o más), y esta no ha sido ejecutada a pesar que su nacimiento o el computo de plazo no figure en el registro, siga existiendo, perjudicando el tráfico jurídico porque evitaría que terceras personas puedan adquirirlo, a pesar de que por regla general la hipoteca que afecta dicho bien ya se encuentra extinta por caducidad.

## **VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

- El plazo para determinar la caducidad de una hipoteca que garantiza obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas que no llegaron a nacer dentro del registro (supuesto no regulado en el art. 120° del reglamento

de inscripciones del registro de predios) debe computarse desde el primer día en el que se inscribe el gravamen tal y como fue aprobado en el Pleno C. Más aun, cuando sostenemos que las hipotecas si deben caducar, por lo que no resulta aceptable señalar que el supuesto no regulado por el reglamento, conlleva a que dichas hipotecas no caduquen.

- El artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debe ser modificado con la finalidad de incorporar el supuesto de que para los casos donde exista una hipoteca que garantice obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que no llegó a nacer dentro del registro, el cómputo del plazo para determinar la caducidad de la misma, debe ser contabilizado desde el día de inscripción del gravamen en función a lo estipulado en el artículo 1240° del Código Civil.
- Las hipotecas si deben caducar a fin de evitar de que el registro se encuentre con partidas de inmuebles sujetas a gravámenes inejecutable y que afectan con el tráfico fluido de los derechos reales.
- El vacío normativo no debe ser impedimento para que la autoridad administrativa deje de aplicar derecho con la finalidad de resolver la controversia que se presenta. Así, debe hacer uso de otras fuentes del derecho como lo señala el artículo V del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General.
- La caducidad de la inscripción de la hipoteca es una nueva causal que se incorpora a las ya señaladas en el artículo 1122° del Código Civil, toda vez que la hipoteca es constitutiva, y si se cancela inscripción de la misma, esta deja de existir. Por ello, ya es momento de que se modifique dicho artículo.
- La hipoteca caduca a los 10 años de su inscripción en el registro correspondiente o a los 10 años del vencimiento del plazo de la obligación, la renovación queda a cargo del acreedor.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arias, Max (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*. Lima: Normas Legales.
- Ariano, Eugenia (2014) Reflexiones sobre la prescripción y la caducidad a los treinta años de vigencia del código civil. Themis. PP.332
- Bullard, Alfredo (1991) Un mundo sin propiedad (Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble). Derecho N° 45. Lima. Pp 137
- Congreso de la Republica del Perú (1996) Ley N° 26639
- MINJUS (1984) Código Civil Peruano
- Poder Judicial (2003) Casación N° 984-2003-Lima
- Sunarp (2003) Pleno IV del Tribunal Registral
- Sunarp (2009) Pleno L del Tribunal Registral
- Sunarp (2012) Pleno C del Tribunal Registral
- Sunarp (2013) Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
- Sunarp (2014) Resolución N° 1019-2014-SUNARP-TR-L
- Sunarp (2021) Resolución N° 2568 - 2021-SUNARP-TR
- Sunarp (2022) Resolución N°2045 -2022-SUNARP-TR. Fundamento 9





PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No.2568 - 2021-SUNARP-TR

Lima, 19 de noviembre de 2021

**APELANTES** : **INES TICONA QUISPE DE GUTIERREZ.**  
**TÍTULO** : N° 2165851 del 13/8/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 020374 del 28/10/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Arequipa.  
**ACTO** : Caducidad de hipoteca.

**SUMILLA** :

#### **CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 0004 de la partida electrónica N° P06232203 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se presentó declaración jurada suscrita por William Yvan Gutiérrez Ticona, con firma certificada por el notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata, el 13/8/2021.

Con el reingreso del 6/9/2021, se presenta la siguiente documentación:

- Declaración jurada suscrita por William Yvan Gutiérrez Ticona, con firma certificada por el notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata, el 6/9/2021.
- Formato tipo de solicitud de conciliación, del Centro de Conciliación y Mediación Integral de Arequipa, de fecha 25/3/2011



## **RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR**

- Copia simple de la escritura N°439 del 29/4/2009, que contiene la hipoteca.

Con el recurso de apelación, se presenta la siguiente documentación:

- Copia simple de la observación.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa, Pedro Enrique Alférez Ponce denegó la inscripción, formulando la siguiente observación:

“Señor(es): INES TICONA QUISPE DE GUTIERREZ

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n).

#### **1.-ANTECEDENTE**

Se solicita la inscripción de Caducidad de Hipoteca en la Partida P06232203 del Registro de Predios.

#### **2.-ANÁLISIS**

**DEL REINGRESO.-** De la calificación vía subsanación, señala la usuaria que las copias certificadas por Conciliador presentadas son instrumento público, sin embargo se hace presente que instrumento público es aquel expedido por funcionario público. Así mismo, no se ha presentado acta de conciliación, solo Solicitud de Conciliación, donde tanto acreedor como deudores reconocen la existencia de obligaciones pendientes de pago, sin embargo tampoco acreditan el nacimiento de la obligación para el cómputo del plazo, reiterándose la observación anterior:

Se solicita caducidad de Hipoteca inscrita en el Asiento N°04 de la Partida mencionada, otorgada a favor de Alimentos Procesados S.A..Al respecto se señala lo siguiente:

2.2 Revisado el Título Archivado N° 2009-35959 que contiene la Escritura Pública de Hipoteca de fecha 29/4/2009, cláusula tercera, señala expresamente que en respaldo de las operaciones comerciales que mantiene la empresa Distribuciones Gurrzatil EIRL y/o el señor William Yván Gutiérrez Ticona con el acreedor, se constituye la Hipoteca hasta por la suma de S/. 25,000.00. Siendo así, se desprende que el tipo de obligación garantizada es determinada, por lo que en aplicación de la Resolución: 1125-2021-SUNARP-TR del 23/7/2021, se deberá acreditar mediante instrumento público el cómputo del plazo, desde el vencimiento de la obligación cierta, a efecto de poder computar el plazo de caducidad.

#### **3.-BASE LEGAL**

-Artículo 120° y 121° del Reglamento de Inscripciones en el Reglamento de Predios.

-Resolución: 1125-2021-SUNARP-TR de 23/07/2021: CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZZN OBLIGACIONES DETERMINADAS. En

## **RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR**

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

-Resolución N°1354-2018-SUNARP-TR-L.

-Artículo 32° inc d) y Artículo 170° del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **4.-DECISIÓN**

El título ha sido OBSERVADO”.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- La última observación es reiterativa en la que se me exige un instrumento público que determine el nacimiento de la obligación en base a la resolución N°1125-2021-SUNARP-TR y otras normas legales, sin dar mayor explicación o fundamentación.

-En el escrito de subsanación que ha dado origen a la calificación apelada se indicó: “Se está solicitando instrumento público que acredite el nacimiento de la obligación, en mi escrito anterior adjunté copia certificada de conciliación donde aparece detalladas las facturas emitidas así como el estado de cuenta de saldo deudor que acredita el nacimiento de la obligación con antigüedad mayor a diez años, siendo las copias certificadas por el centro de conciliación un instrumento público, por lo que pido se evalúe y resuelva”.

-Tal como podrá verificar el superior, todo lo indicado en mi escrito de subsanación es cierto y el espíritu de la resolución N°1125-2021-SUNARP-TR, es que se acredite el origen de la obligación para determinar el plazo de caducidad. Una copia certificada de un centro de conciliación, tiene pleno valor, ya que los centros de conciliación son autorizados por el ministerio de justicia, por tanto, el registrador debió calificar dichas copias certificadas como instrumento público y calificar positivamente mi solicitud.

-Como ya está indicado las copias certificadas adjuntadas que obran en autos, acreditan plenamente el transcurso del tiempo exigido para declarar la caducidad, por lo que el superior deberá revocar la apelada y declara la caducidad.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

**Partida electrónica N°P06232203 del Registro de Predios de Arequipa.**

## **RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR**

En la citada partida se encuentra inscrito el Lote 6A-2 Sector 1 Mz F Zona A del Asentamiento Humano El Triunfo, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento 0001 consta registrada la desmembración, quedándose en esta partida el Lote 6A-2.

En el asiento 00002 consta inscrita la carga por conexiones domiciliarias de agua, desagüe y electricidad, siendo constituyente Sandra Verónica Arenas Zevallos.

En el asiento 00003 consta inscrito el dominio a favor de William Yvan Gutiérrez Ticona, en mérito de compra venta celebrada con su anterior titular, Sandra Verónica Arenas Zevallos.

En el asiento 00004, consta registrada la hipoteca constituida por William Yvan Gutiérrez Ticona, a favor de Alimentos Procesados S.A., hasta por la suma de veinticinco mil soles, según escritura pública N°439 del 29/4/2009, otorgada ante notaria Glenny Alemán Padrón, en la ciudad de Arequipa.

En el asiento 00005, consta registrada una anotación de embargo, dispuesta por resolución judicial N° 02 del 5/5/2014, a favor de Crediscotia Financiera S.A.

En el asiento 00006, consta inscrita una cancelación de embargo, dispuesta por resolución judicial N° 4-2014, del 22/8/2014, levantando el embargo inscrito en el asiento 00005.

En el asiento 00007, consta inscrita una anotación de embargo, dispuesta por resolución judicial N° 02-2014 del 23/9/2014, a favor de Crediscotia Financiera S.A.

En el asiento 00008, consta inscrito el dominio a favor de Inés Ticona Quispe de Gutiérrez, en mérito de compra venta celebrada con su anterior titular, William Yvan Gutiérrez Ticona.

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

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala la cuestión a determinar es la siguiente:

-Si procede cancelar por caducidad una hipoteca cuando las obligaciones garantizadas son eventuales, futuras o indeterminadas y no se ha demostrado su nacimiento.



## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue 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.

2. Mediante Ley N° 26639<sup>1</sup> se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

Conforme a lo expuesto, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad.

Al respecto, en el Cuarto 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° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil<sup>2</sup>.”

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil. En consecuencia, son causales de extinción del derecho de hipoteca:

- La extinción de la obligación garantizada.
- La caducidad

3. Remitiéndonos al artículo 3 de la Ley N° 26639 se aprecia que se ha establecido lo siguiente:

“Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

---

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/6/1996.

<sup>2</sup> Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11/1/2003.

## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

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”.

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

**4.** Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se produciría transcurrido el plazo de 10 años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes “que garantizan créditos” o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

**5.** Actualmente, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

### **Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes**

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan **obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la**

## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

**obligación**, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero. (El resaltado es nuestro).

**6.** Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los diez años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Prosiguiendo con el análisis del segundo párrafo del artículo 120, en su segunda parte, se advierte que contiene dos supuestos:

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que presentan las siguientes características:

Remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el Registro. Estos gravámenes sólo caducarán si se acredita:

- Fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo; y,
- Haya transcurrido el plazo de diez años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento público presentado.

- Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas. Estos gravámenes sólo caducarán:

- Si se acredita fehacientemente el nacimiento de la obligación; y,
- Ha transcurrido el plazo de diez años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación debe acreditarse ante el Registro en forma fehaciente con instrumento público.

**7.** Ahora bien, para el caso de obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que garantice la hipoteca, el artículo 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece una condición para la caducidad de tales gravámenes: que se acredite el nacimiento de la obligación futura, eventual o indeterminada. Por ello, establece que el plazo de diez años debe computarse desde el vencimiento de la obligación garantizada.

## **RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR**

Cabe señalar, que esta instancia en aplicación del artículo 87 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo texto ha sido reproducido en términos similares en el artículo 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, consideraba que no habiéndose hecho constar en el registro tales obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, debía acreditarse el nacimiento de las mismas, para poder realizar el cómputo del plazo, lo que originaba su imposible cumplimiento para aquellos casos en los que estas obligaciones no habían surgido nunca y, por tanto, no se hicieron constar en el registro. Con este criterio estas hipotecas simplemente nunca caducaban.

8. Por ello, esta instancia se vio frente a la necesidad imperiosa de cambiar de criterio interpretativo, para cumplir con el objetivo de la ley, cual es, la caducidad de las hipotecas que no se encuentran vigentes y considerar que, si no se hace constar ante el Registro dichas obligaciones, entonces, éstas no nacieron.

En esa línea, en el C Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de diciembre de 2012 se aprobó el siguiente acuerdo, que vincula a las distintas salas que lo integran:

### **CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sólo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.

Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones.

Los fundamentos de esta interpretación del Tribunal Registral fueron los siguientes:

- El artículo 3 de la Ley 26639 establece 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.



## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

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”.

- El precepto aludido regula dos hipótesis de extinción de gravámenes: i) la de aquellos que no garantizan obligaciones, que ocurre a los diez años de su inscripción; y ii) la de gravámenes que sí garantizan obligaciones, que acaece a los diez años de vencido el plazo de cumplimiento de éstas. La doctrina ha establecido que una hipoteca (y, en general, cualquier gravamen) constituido para asegurar una obligación futura o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna.

- La regla introducida por el artículo 87 resulta a priori contraria a la previsión del primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, pues éste no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual para efectos de verificar el transcurso del plazo.

- Como es fácil advertir, el artículo 87 ha introducido una inadmisibles presunción absoluta: toda obligación futura o eventual siempre e invariablemente surgirá, convirtiéndose en una obligación cierta, y por ello su caducidad solamente puede operar desde que la obligación surgida es íntegramente exigible, por haber vencido el plazo o haberse cumplido la condición a que estaba sujeta. De ese modo, todo gravamen constituido para asegurar obligaciones futuras o eventuales sólo puede extinguirse conforme a la regla del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639 (diez años de vencimiento del plazo de la obligación garantizada), y en ningún caso a los diez años de su inscripción.

- La Teoría General del Derecho distingue entre presunciones legales y de derecho. Las primeras son hechos o situaciones que, en virtud de la ley, deben suponerse como ciertas siempre que se demuestren las circunstancias previas o hechos antecedentes, y admiten prueba en contrario. Las segundas operan iure et iuris, y no admiten prueba en contra. Ejemplo de las primeras es la presunción del artículo 915 del Código Civil: probada la posesión en dos momentos del tiempo, se presume que la posesión se ejerció en el intermedio; en este caso, debe probarse las circunstancias o hechos antecedentes consistentes en la posesión. Ejemplo de las segundas viene dado por el artículo 2012 del Código Civil: se presume sin admitir prueba en contrario que todos conocen el contenido de las inscripciones.

- Sobre las presunciones se ha señalado que su existencia “es asunto que toca de lleno con el aspecto probatorio de determinado supuesto de hecho. En efecto, en el caso de las presunciones simplemente legales y de derecho, al probarse los antecedentes o circunstancias conocidos, resulta probado el hecho al cual se refiere la presunción. Así pues, a quien favorece una presunción sólo corresponde demostrar estos antecedentes o circunstancias y la ley infiere de ellos la existencia del hecho presumido y del derecho subsiguiente, correspondiéndole a la parte que se opone demostrar la inexistencia del hecho que se presume o de los antecedentes o circunstancias de donde se infirió, si la presunción es



## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

simplemente legal, o solamente la inexistencia de estos últimos, si la presunción es de derecho”.

- Por ello es que las presunciones son útiles en aquellos procesos o procedimientos jurisdiccionales o administrativos en los que existe una estación probatoria, y en la que una parte invoca la presunción legal y corresponde a la otra destruirla. Ello jamás puede ocurrir en el procedimiento administrativo registral, que carece de una etapa donde actuar pruebas, y que carece de contención. La presunción del artículo 87, entonces, se convierte en una presunción indestructible.

- De acuerdo a lo señalado, en teoría bastaría probar que la obligación futura o eventual nunca llegó a nacer, para que el plazo de diez años se cuente –como lo establece el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639- desde la inscripción del gravamen que asegura dicha obligación. Pero ello no es posible por dos razones. La primera, porque se trata de un hecho negativo que ordinariamente no es objeto de prueba. La segunda: porque tal posibilidad no es admitida por el artículo 87 del RIRP (recuérdese que el precepto dispone que “sólo caducará” el gravamen si se acredita el nacimiento de la obligación eventual).

- Asimismo, la exigencia de la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales es claramente irrazonable en aquellos casos en que tales obligaciones nunca surgieron, pues el interesado deberá acudir al “acreedor” (que realmente no es tal) para obtener su declaración acerca del nacimiento de las obligaciones y vencimiento del plazo, con lo que no sólo se varía el escenario legal de caducidad por el de cancelación por autoridad del acreedor, sino que –y esto es lo más grave- que tal declaración sería falsa, y sólo tendría por objeto posibilitar la cancelación.

- Por ello, el citado artículo 87 debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable<sup>3</sup>. En este sentido, debe entenderse que será exigible la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales aseguradas con el gravamen cuya caducidad se pretende en aquellos casos en que de la solicitud de cancelación por extinción o de la partida aparezca meridianamente que dichas obligaciones nacieron (por ejemplo, en los casos de cesión de créditos hipotecarios), pues es en este único supuesto en que las obligaciones estarán sujetas a un plazo de vencimiento (determinado o no), desde el cual computar el plazo de diez años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639.

---

<sup>3</sup> La interpretación de integración reductora ha sido utilizada por el Tribunal Constitucional peruano en la sentencia recaída en el Exp. N° 023-2007-PI-TC. LIMA. Con las diferencias del caso, el Tribunal Registral procederá a hacer uso de dicho tipo de interpretación en el presente caso, la cual supone proceder “... a una modificación e integración de las disposiciones sometidas a su examen, de manera que éstas salen del proceso (...) con un alcance normativo y un contenido diferente del original (ROMBOLI, Roberto. **La tipología de las decisiones de la Corte Constitucional en el proceso sobre la inconstitucionalidad de las leyes planteado en vía incidental**, en REDC, N° 48, Madrid, 1996, p. 64)”.

## **RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR**

- En todos los demás casos es jurídicamente imposible exigir la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales, por lo que el plazo de diez años debe computarse desde la inscripción del gravamen, como lo dispone el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639.

**9.** Cabe precisar que dicho acuerdo fue adoptado cuando se encontraba vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, en cuyo artículo 87 se regulaba la caducidad de la inscripción de gravámenes. Asimismo, es preciso señalar que el contenido del precitado artículo es similar al establecido en el texto del artículo 120 del vigente Reglamento de Inscripciones de Predios.

Dicho criterio interpretativo fue ratificado en el CX Pleno Registral realizado el 26 setiembre de 2013, en el que se señala:

### **VIGENCIA DE ACUERDO ADOPTADO EN EL PLENO C**

El artículo 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.

En tal sentido, sigue vigente el acuerdo citado, debiendo entenderse que se refiere al artículo 120 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

**10.** Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 0004 de la partida electrónica N° P06232203 del Registro de Predios de Arequipa.

El registrador consideró que al no constar en la escritura pública del 29/4/2009 la fecha de vencimiento de la obligación, la hipoteca caducará solo si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo, conforme al segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

En el asiento 00004, consta registrada la hipoteca constituida por William Yvan Gutiérrez Ticona, a favor de Alimentos Procesados S.A., hasta por la suma de veinticinco mil soles, según escritura pública N°439 del 29/4/2009, otorgada ante la notaria Glenny Alemán Padrón, en la ciudad de Arequipa.

Revisado el título archivado N° 35959 del 7/5/2009<sup>4</sup>, que diera mérito a la extensión de la hipoteca en mención, obra la escritura pública de

---

<sup>4</sup> Conforme a la búsqueda efectuada y coordinada con el área de Archivo Registral.

## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

constitución de garantía hipotecaria, otorgada por William Yvan Gutiérrez Ticona, a favor de Alimentos Procesados S.A., de cuyo contenido se desprende lo siguiente:

### “PRIMERO

EL OTORGANTE es propietario del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano El Triunfo, Mz F Lote 6A-2, Sector 1, Zona A, distrito de La Joya, provincia, departamento y región de Arequipa.(...).

### SEGUNDO

El inmueble descrito en el término PRIMERO se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble en la partida electrónica N° P06232203, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

### TERCERO

Por medio de la presente y en **respaldo de las operaciones comerciales que mantiene la empresa “Distribuciones Gurrzatil Empresa Individual de Responsabilidad Limitada” y/o el señor William Yvan Gutiérrez Ticona, realicen con Alimentos Procesados S.A., “El OTORGANTE”** acuerda constituir primera y preferente hipoteca a favor de Alimentos Procesados S.A., sobre el inmueble descrito en los términos precedentes, hasta por la suma de S/ 25,000.00 (veinticinco mil y 00/100 soles).  
(...)

### QUINTO

**La hipoteca se mantendrá vigente mientras duren las relaciones comerciales entre la empresa “Distribuciones Gurrzatil Empresa Individual de Responsabilidad Limitada” y/o el señor William Yvan Gutiérrez Ticona, con Alimentos Procesados S.A.,** además los otorgantes hacen renuncia expresa a todo beneficio de excusión.

### SEXTO

**Bastará para la ejecución de la hipoteca la liquidación efectuada por Alimentos Procesados S.A., de los adeudos de la empresa “Distribuciones Gurrzatil Empresa Individual de Responsabilidad Limitada” y/o del señor William Yvan Gutiérrez Ticona; sin que esta pueda ser cuestionada por EL OTORGANTE.”** (El resaltado es nuestro).

**10.** Conforme se aprecia de la cláusula tercera, la hipoteca constituida en mérito a la escritura pública N°439, del 29/4/2009, garantizaba una obligación indeterminada, consistente en respaldar las operaciones comerciales que mantenía la empresa Distribuciones Gurrzatil Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y/o el señor William Yvan Gutiérrez Ticona; así como obligaciones futuras y eventuales, pues fluye de la cláusula quinta, que la hipoteca se mantendrá vigente, mientras duren – en el futuro - las relaciones comerciales entre la empresa “Distribuciones Gurrzatil Empresa de Responsabilidad Limitada” y/o el señor William Yvan Gutiérrez Ticona, con Alimentos Procesados S. A, (condición).

**11.** Ahora bien, revisada la partida electrónica N° P06232203 en la que obra la hipoteca objeto de análisis y vista la declaración jurada

## RESOLUCIÓN No. 2568 - 2021-SUNARP-TR

presentada, se advierte que no consta el nacimiento de obligación garantizada alguna.

Por tanto, resulta igualmente inaplicable, la resolución N°1125-2021-SUNARP-TR del 23/7/2021, invocada por el registrador, dado que esta está referida a la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones determinadas en caso de gravámenes que garantizan créditos, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N°26639 y a consecuencia de ello, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que esta puede determinarse del contenido del asiento o del título.

Entonces habiéndose determinado ello y teniendo en cuenta que se trata de obligaciones indeterminadas, futuras o eventuales, el plazo de caducidad aplicable al presente caso es el que se computa desde la fecha de inscripción del gravamen de conformidad con el acuerdo aprobado en el pleno C antes citado.

En ese sentido, si la hipoteca se registró en mérito del título N° 35959 del 7/5/2009, a la fecha ya han transcurrido más de diez años desde su inscripción, por lo tanto, se ha verificado la caducidad del gravamen.

Por consiguiente, corresponde **revocar la observación formulada** por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, y **PROCEDER A SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales respectivos, en caso corresponda, de acuerdo con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Vocal del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral