



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 460 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 22 MAR. 2019

**APELANTE** : DANIEL ANDRES BARRANTES LLERENA.  
**TÍTULO** : N° 2607781 del 20/11/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 007473 del 11/02/2019.  
**REGISTRO** : Predios del Lima.  
**ACTO (s)** : Caducidad de hipoteca.  
**SUMILLA** :

### CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE HIPOTECA A FAVOR DE EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO

La hipoteca constituida a favor de una empresa del sistema financiero no está sujeta al plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, de conformidad con el artículo 172 de la Ley N° 26702, salvo que el plazo de caducidad se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de esta última.

### 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 00003 de la partida electrónica N° P02065147 del Registro de Predios del Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Declaración jurada de caducidad de hipoteca suscrita por Daniel Andrés Barrantes Llerena, el 14/06/2018, cuya firma es certificada en la misma fecha por notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.

Con el reingreso del 21/01/2019, se adjuntó:

- Copia simple de la solicitud de crédito del 03/01/2001.
- Copia simple del documento privado de constitución de hipoteca del 05/01/2001.
- Copia simple del estado de cuenta de Julia Villanueva Romaní de Romero.
- Copia simple de la consulta de préstamo vigente de Julia Villanueva Romaní de Romero.
- Copia simple de la carta notarial remitida por el gerente de créditos de Edpyme Raíz Víctor Cuadros R, dirigida a Julia Villanueva Romaní.
- Copia simple de la demanda de ejecución de garantía hipotecaria del 15/12/2002.



notario

## RESOLUCIÓN No. - 760-2019-SUNARP-TR-L

- Copia simple de la Resolución N° 02 del 29/01/2003, expedida por Cuadragésimo Noveno Juzgado Civil de Lima.
- Consulta Ruc N° 20425724119, correspondiente a la Sociedad Edpyme Raíz S.A.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

#### TACHA SUSTANTIVA

Del escrito de subsanación y revisados los antecedentes registrales que dieron mérito al asiento 00003 de la partida N° P02065147 que solicita levantar por caducidad, se advierte que dicha hipoteca fue inscrita a favor de EDPYME RAIZ S.A., y toda vez que dicha empresa pertenece al sistema financiero no procede la cancelación por caducidad, criterio adoptado por Resolución N° 288-2014-SUNARP-TR-A: "No procede cancelar por caducidad un gravamen a favor de una EDPYME, por tratarse de una empresa del sistema financiero, salvo que el plazo de caducidad hubiera transcurrido antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702".

En ese sentido y teniendo en cuenta que la fecha de publicación de la Ley 26702 fue el 09/12/1996. Se advierte que la hipoteca que solicita levantar no cumple con el plazo de caducidad al 09/12/1996, toda vez que fue otorgada posterior a dicha ley. Se procede a tachar el presente título conforme al Art. 42 Inc. A del TUO del RGRP.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Precisa, que la empresa Edpyme Raíz S.A., ya no pertenece al sistema financiero por cuanto se encuentra de "baja definitiva" desde el 3/8/2016, tal y conforme lo acredita con la consulta RUC adjunta, motivo por el cual, dicha empresa se ha disuelto definitivamente, no perteneciendo más al sistema financiero.
- Indica, que no puede permanecer eternamente una hipoteca que data de hace 16 años, contados exactamente desde la fecha del vencimiento del plazo del crédito que fuera el 13/02/2002, lo cual se corrobora del estado de cuenta presentado.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° P02065147 del Registro de Predios de Lima.

El predio sobre el que recae la hipoteca cuya caducidad se solicita es el inscrito en la partida electrónica P02065147 del Registro de Predios de Lima, y está constituido por el Lote 4 de la Mz. R del sector Horacio Zevallos I Zona A del Asentamiento Humano Municipal III del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

La hipoteca que se solicita cancelar está registrada en el asiento 00003, y está constituida a favor de EDPYME RAIZ S.A. hasta por la suma de US \$



Wotem

## RESOLUCIÓN No. - 760-2019-SUNARP-TR-L

15,000 dólares, según consta del documento privado del 05/01/2001. (Título archivado N° 02A1000250 del 10/1/2001).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) María Teresa Salazar Mendoza.

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

-¿Procede cancelar una hipoteca al amparo de la Ley N° 26639 cuando se encuentra constituida a favor de una empresa del sistema financiero?



### VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es una garantía real que recae sobre bienes inmuebles para garantizar obligaciones propias o de terceros y se constituye con la inscripción en el Registro, otorgando al acreedor hipotecario el derecho de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1097 del Código Civil.

Por el derecho de persecución el acreedor puede perseguir el bien hipotecado en manos de quien se encuentre. Por el derecho de preferencia el acreedor tiene la facultad para pagarse preferentemente con el producto de la venta del bien hipotecado.

2. El artículo 1122 del Código Civil establece las causales de extinción de la hipoteca, señalando que son las siguientes:

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.

3. 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".

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,

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

mejor

## RESOLUCIÓN No. - 460 -2019-SUNARP-TR-L

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:

- Las enumeradas en el artículo 1122 del Código Civil; y,
- La caducidad.

4. Remitiéndonos al artículo 3 de la Ley N° 26639 se aprecia que se ha establecido 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”.



Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se produciría transcurrido el plazo de diez 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 diez 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 diez años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

5. Ahora bien, el 9/12/1996 se publicó la Ley N° 26702, la cual en su artículo 172 segundo párrafo estableció:

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

Con la entrada en vigencia de dicha norma, esta instancia adoptó el criterio, reiterado en diversa jurisprudencia, por el que la aplicación de la excepción establecida por la Ley N° 26702 a las hipotecas inscritas con anterioridad, no supone una aplicación retroactiva de dicha norma, lo que sería contrario al principio constitucional de irretroactividad de la ley, sino una aplicación inmediata de la misma.

6. En efecto, en virtud del principio de aplicación inmediata de las normas legales en el tiempo, éstas no sólo se aplican a los hechos o actos que surgen con posterioridad a su entrada en vigencia sino también a las consecuencias y efectos jurídicos que se suceden luego de ese momento y que derivan de actos anteriores, esto es, surgidos antes de su entrada en vigencia, de

no tiene

## RESOLUCIÓN No. - 460 -2019-SUNARP-TR-L

acuerdo a lo previsto en el artículo 2121, concordado con el artículo III del Título Preliminar del Código Civil<sup>2</sup>.

Por el contrario, la aplicación retroactiva de las normas legales supondría que, consumadas determinadas consecuencias y efectos jurídicos antes de la entrada en vigencia de la norma, esta situación se vería alterada por dicha norma, lo que equivaldría a que una vez cancelada por caducidad una hipoteca constituida a favor de una entidad del sistema financiero, en aplicación de la Ley N° 26702 se pretenda revivirla.

Por lo tanto, la Ley N° 26702 limitó las consecuencias y efectos de la Ley N° 26639, al impedir que se cancelen los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero. Ello supone en estricto la aplicación inmediata de la Ley N° 26702, al margen que la hipoteca en cuestión se haya constituido e inscrito con anterioridad a su entrada en vigencia.

7. No obstante ello, esta instancia entendió que si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26702 ya había transcurrido el plazo de caducidad de la hipoteca constituida a favor de una entidad del sistema financiero, procederá su cancelación, a pesar de la existencia de esta norma, en razón de que la norma jurídica no puede ser aplicada retroactivamente.

En este sentido el Tribunal Registral ratificó como precedente de observancia obligatoria dicho criterio, con el siguiente texto<sup>3</sup>:

### **CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO**

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero".

**Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TR del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.**

Asimismo, en la sesión no presencial del Undécimo Pleno del Tribunal Registral<sup>4</sup> se precisó el precedente antes mencionado en los términos siguientes:

### **PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO**

"Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702".

<sup>2</sup> Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo

La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú".

<sup>3</sup> Ratificado en su Segundo Pleno, llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002, y publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 16-8-2005.



nootem

## RESOLUCIÓN No. - 760 -2019-SUNARP-TR-L

Criterio adoptado en la Resolución 451-2005-SUNARP-TR-L del 5 de agosto de 2005.<sup>5</sup>

8. Cabe agregar que la caducidad de la inscripción de gravámenes ha sido recogida actualmente en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones de Predios<sup>6</sup> que establece:

### "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 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 en favor de las empresas del sistema financiero."** (Lo resaltado es nuestro)

Como se puede apreciar, el citado artículo además de regular los requisitos y formalidades que se deben reunir para la inscripción de la caducidad, ratifica lo expresado en los puntos precedentes, **señalando que dicha caducidad no será de aplicación para gravámenes constituidos a favor de empresas del sistema financiero.**

9. En el presente caso, se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 00003 de la partida electrónica N° P02065147 del Registro de Predios de Lima, la que fue constituida a favor de EDPYME RAIZ S.A.

La registradora deniega la inscripción señalando que no procede la cancelación de una hipoteca constituida a favor de una Edpyme, por tratarse de una empresa del sistema financiero.

El apelante rebate la denegatoria manifestando que la empresa Edpyme Raíz S.A., ya no pertenece al sistema financiero al haberse producido su "baja definitiva" desde el 3/8/2016.

<sup>5</sup>Concordar con acuerdos aprobados por el Pleno del Tribunal Registral sobre caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas adoptados en los Plenos Registral C y CX que se encuentran vigentes.

<sup>6</sup> Aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP/SN y aplicable al presente título por encontrarse vigente desde el 14/6/2013.



## RESOLUCIÓN No. - 760 -2019-SUNARP-TR-L

En ese sentido, corresponde a esta instancia verificar si la hipoteca cuya caducidad se solicita se encuentra extendida actualmente a favor de una empresa del sistema financiero, a efectos de determinar si resulta aplicable o no la Ley N° 26639.

10. Verificada la partida electrónica P02065147 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en el asiento 00003 consta registrada la hipoteca común constituida a favor de la sociedad "EDPYME RAIZ S.A", hasta por la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos, en mérito al contrato privado del 5/1/2001 (T.A N° 02A1000250 del 10/01/2001).

Con relación al acreedor "EDPYME RAIZ S.A", resulta relevante señalar que dicha sociedad constaba inscrita en la partida N° 11087709 del Registro de Sociedades de Lima, de cuyo asiento A00001 –**correspondiente a su constitución**- se puede extraer lo siguiente:

"(...)

**OBJETO:** Dedicarse a otorgar financiamiento preferentemente a los empresarios de pequeña y micro empresa. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 288 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, la sociedad puede desarrollar las operaciones y servicios que se detallan a continuación: A. Otorgar créditos directos, con o sin garantía. B. Descontar y conceder adelantes sobre letras de cambio, pagares y otros documentos comprobatorios de deuda. C. Otorgar avales, fianzas y otras garantías, inclusive en favor de otras empresas del sistema financiero. D. Realizar operaciones de crédito con empresas del país, así como efectuar depósitos en ellas, (...)

**FECHA DE INICIACIÓN DE LAS OPERACIONES:** Una vez autorizado su funcionamiento por la **Superintendencia de Banca y Seguros de conformidad con lo estipulado en los artículos 12° y 27°** de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en la que dicha institución pública le otorgue el respectivo certificado de autorización de funcionamiento.

Aunado a ello, el inciso 6 del artículo 282 de la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, definió a la **EDPYME** (Entidad de Desarrollo de la Pequeña y Micro Empresa), como "**aquella cuya especialidad consiste en otorgar financiamiento preferentemente a los empresarios de la pequeña y micro empresa**".

En ese orden de ideas, siendo que las operaciones financieras que conforman el objeto social de Edpyme Raíz S.A., se adecúan a lo regulado por la Ley N° 26702, **es factible concluir que la hipoteca cuya caducidad se solicita se constituyó a favor de una empresa perteneciente al sistema financiero.**

Sin embargo, el recurrente alega que la empresa acreedora actualmente ya no pertenece a dicho sistema, habiéndose declarado su baja ante la SUNAT con fecha 03/08/2016, información que acredita adjuntando las consultas realizadas en la página web de dicha entidad pública.

11. En esa línea, el artículo 6 de la Ley N° 26887 –Ley General de Sociedades, prescribe que "la sociedad adquiere personalidad jurídica desde



WOTem

## RESOLUCIÓN No. - 760 -2019-SUNARP-TR-L

su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción”.

En ese contexto, continuando con el análisis de la partida N° 11087709 del Registro de Sociedades de Lima, se advierte que en el asiento D00031 corre inscrito el **acuerdo de fusión** celebrado entre Edpyme Raíz S.A., y **Caja Rural de Ahorro y Crédito Chavín S.A.A.**, inscrita en la partida N° 11000735 del Registro de Sociedades de Huaraz, por el cual esta última **absorbió a título universal y en bloque el integró del patrimonio** de Edpyme Raíz S.A.; Como consecuencia de dicha reorganización (**fusión por absorción**), se ha producido la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad Edpyme Raíz S.A., y por ende el cierre de la partida materia de análisis.



Cabe precisar, que revisada la partida N° 11000735 del Registro de Sociedades de Huaraz, se advierte que en el asiento B00040 obra registrada la fusión por absorción antes mencionada, así como el cambio de denominación de la sociedad absorbente por la de **“Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A.A”**.

Actualmente, la referida partida se encuentra cerrada debido al cambio de domicilio de la sociedad a la ciudad de Lima, encontrándose sus inscripciones vigentes en la **partida N° 13686193 del Registro de Sociedades de Lima**.

**12.** Ahora bien, el artículo 344 de la Ley General de Sociedades señala sobre la fusión lo siguiente:

“Artículo 344.- Por la fusión dos a más sociedades se reúnen para formar una sola cumpliendo los requisitos prescritos por esta ley. Puede adoptar alguna de las siguientes formas:

1. La fusión de dos o más sociedades para constituir una nueva sociedad incorporante origina la extinción de la personalidad jurídica de las sociedades incorporadas y la transmisión en bloque, y a título universal de sus patrimonios a la nueva sociedad; o,

**2. La absorción de una o más sociedades por otra sociedad existente origina la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad o sociedades absorbidas. La sociedad absorbente asume, a título universal, y en bloque, los patrimonios de las absorbidas.**

En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades que se extinguen por la fusión reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de la nueva sociedad o de la sociedad absorbente, en su caso.” (Lo resaltado es nuestro.)

De lo expuesto, el artículo 344 señala que la fusión origina la transmisión **“en bloque y a título universal”** de los patrimonios de las sociedades absorbidas o incorporadas, según sea el caso. La doctrina señala que esta transferencia es similar a la que se produce con respecto al patrimonio de una persona física, cuando esta fallece, en lo tocante a sus herederos a título universal. Así lo manifiesta Enrique Elías citando a Francisco Messineo: “Se realiza, así, un fenómeno análogo al de la sucesión a título universal (en los débitos y en los créditos), que veremos es característico de la sucesión por causa de muerte de la persona física; sin embargo, aquí la sucesión a título universal no parece concepto fuera de lugar, puesto que la sociedad incorporada se extingue, o sea muere jurídicamente y este hecho recuerda de cerca la muerte de la persona física.”

1001001



## RESOLUCIÓN No. - 760 -2019-SUNARP-TR-L

En consecuencia, si bien la persona jurídica acreedora se encuentra extinguida, dicha condición es ejercida actualmente por la **Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A.**, quien ostenta los derechos y obligaciones de Edpyme Raíz S.A, por haber adquirido a título universal todo el bloque patrimonial de esta última, dentro de los cuales se encuentra la hipoteca inscrita en el asiento 00003 de la partida N° P02065147 del Registro de Predios de Lima.

Finalmente, teniendo en cuenta que el artículo 282° de la Ley N° 26702, en el ítem 3<sup>7</sup>, también regula a la "**Caja Rural de Ahorro y Crédito**" como una empresa perteneciente al Sistema Financiero, le resulta aplicable el último párrafo del artículo 172 del citado cuerpo normativo. Esto es, la extinción de las garantías reales constituidas a su favor requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora (Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz S.A), no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 26639; a su vez, debe añadirse que la hipoteca se constituyó en virtud del título N°02A1000250 del **10/01/2001**, fecha en la que ya se encontraba en vigor la Ley N° 26702, por lo que la hipoteca no podrá caducar, requiriéndose como ya se ha indicado de la declaración del acreedor para su levantamiento.

**13.** Sin perjuicio de lo antes mencionado, resulta de vital importancia indicar que con relación al tema de caducidad regulado en la Ley N° 26639, esta instancia también aprobó en el IV Pleno el siguiente acuerdo:

### **NATURALEZA DEL PLAZO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY N° 26639**

"El plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad.

**Sin embargo, la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral se desprende que dentro de dicho plazo se ha iniciado la ejecución del gravamen".**

Entre los fundamentos del citado criterio encontramos que la finalidad de la Ley N° 26639 con respecto a la extinción de la hipoteca, consiste en limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no han sido ejecutadas, sancionando a la vez la inacción del acreedor hipotecario, quien tiene expedita la vía, dentro del plazo de diez años otorgado por la ley, para renovar la hipoteca o para iniciar acción en la vía judicial con el objeto de hacer efectivo el pago de la deuda, situación que demostraría la diligencia del acreedor; enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

**14.** Conforme a lo expuesto, este Tribunal ha identificado dos supuestos que impiden la cancelación de la hipoteca por caducidad:

- a) La renovación de la hipoteca; y,
- b) La constancia de la ejecución de la hipoteca.

<sup>7</sup> Artículo 282.- Definiciones

3. Caja Rural de Ahorro y Crédito: es aquella que capta recursos del público y cuya especialidad consiste en otorgar financiamiento preferentemente a la mediana, pequeña y micro empresa del ámbito rural.



no Toum

## RESOLUCIÓN No. - 760 -2019-SUNARP-TR-L

En tal sentido, la Ley N° 26639 ha establecido el plazo de diez años, sea a partir de la inscripción de la hipoteca, o a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado, para que se produzca la extinción de la inscripción, sobre la base de la presunción de que la obligación se ha extinguido, o que, no habiéndose extinguido, su titular fue negligente al no haber procedido a la renovación de la inscripción o a la ejecución de la garantía.

Esto significa que **si de la partida registral o de los antecedentes registrales fluye que la hipoteca se encuentra en ejecución o que se ha iniciado un proceso judicial de pago de la obligación**, entonces aquella **no caduca** porque se encuentra acreditado que el acreedor ejerció oportunamente su derecho.



Por lo tanto, no procede extender un asiento de caducidad de hipoteca cuando de la revisión de la partida registral o de los antecedentes registrales se aprecia que se han adoptado las acciones destinadas al cobro de la deuda.

En esa línea, el artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) prescribe que el registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, **siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada**, norma que las instancias registrales están obligadas a acatar, en virtud del principio de legalidad que rige el procedimiento registral.

Vista la documentación que forma parte del título, se advierte que se ha adjuntado copia simple de la demanda de ejecución de garantía hipotecaria interpuesta por Edpyme Raíz S.A., contra Julia Villanueva Romani y Roberto Romero Mullo, respecto de la deuda contenida en el documento de constitución de hipoteca del 05/01/2001, suscrito por Gricelda Zambrano Bravo de Hernández y Mesías Hernández Coba.

De la verificación del sistema de consulta de expedientes judiciales en la página web del Poder Judicial, con el expediente N° 59189-2002-0-1801-JR-CI-49, resulta que dicho proceso judicial –a la fecha- se encuentra en proceso de ejecución, circunstancia que constituye un impedimento adicional para solicitar la cancelación por caducidad del gravamen del predio *submateria*, conforme a lo establecido en el artículo 121 del RIRP.

En virtud de los distintos argumentos expuestos, corresponde **confirmar** la tacha sustantiva formulada por la primera instancia.

Con la intervención de las vocales (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco y María Teresa Salazar Mendoza, autorizadas mediante Resoluciones N° 065-2019-SUNARP/SN del 15/3/2019 y N° 065-2019-SUNARP/PT del 14/3/2019, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad,

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento,

**RESOLUCIÓN No. - 460-2019-SUNARP-TR-L**

conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2018/2607781-2018.docx  
p.jdeza

*NOTA*  
**MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

