



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 871 2019 – SUNARP-TR-L

Lima, 03 ABR. 2019

APELANTE : CLORINDA N. CHAVEZ PEREZ.
TÍTULO : N° 2751290 del 5/12/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 05828 de 31/1/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Levantamiento de hipoteca.

SUMILLA:

IMPROCEDENCIA DE CADUCIDAD DE HIPOTECA

No procede registrar la caducidad de una hipoteca cuando además de garantizar obligaciones futuras o eventuales, garantiza obligaciones determinadas cuya fecha de vencimiento no consta en el título archivado y no se acredita en el título apelado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca registrada en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 45580709 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presenta declaración jurada suscrita por Clorinda Natividad Chavez Perez, con firma certificada por Notario de Lima Ana María Alzamora Torres el 15/11/2018.

Asimismo, se ha anexado copia certificada por notario del testimonio de la escritura pública de fecha 27/1/1999.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos observó el título en los siguientes términos:

“Revisado el reingreso adjunto en vía de subsanación, se verifica que se adjunto copia certificada del Testimonio correspondiente al instrumento público de fecha 27/01/1999 otorgado ante notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía, en mérito al cual se emite el siguiente pronunciamiento:

1. *Se cumple con señalar que dichas copias certificadas NO dan mérito a calificación alguna, ello conforme lo dispuesto por el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y virtud de que según el artículo 120 del mismo Reglamento la acreditación fehaciente del cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación será mediante INSTRUMENTO PUBLICO. Por tanto, de corresponder deberá adjuntar el traslado notarial correspondiente del instrumento público respectivo.*

2. *Sin perjuicio de lo antedicho, se cumple con señalar que las copias certificadas adjuntas corresponderían a la escritura pública del 27/01/1999*





que dio mérito a la hipoteca registrada en el asiento D00001 de la partida N° 45580709 (que obra en el título archivado N° 1999-16986) y que ya fue materia de pronunciamiento por el Tribunal Registral. Por lo tanto, el traslado notarial de dicho instrumento público NO acreditaría lo señalado por el Tribunal Registral en la Resolución N° 1431-2013-SUNARP-TR-L de fecha 06/09/2013.

Por tanto, se reitera la eschuela de observación de fecha 06/12/2018 en su integridad:

"Mediante el presente título se solicita el levantamiento por caducidad de la hipoteca registrada en el Asiento D00001 de la partida 45580709.

Al respecto se cumple con señalar que mediante Resolución N° 1431-2013-SUNARP-TR-L de fecha 06/09/2013, el Tribunal Registral ya se ha pronunciado sobre el levantamiento por caducidad de dicha hipoteca, señalando lo siguiente:

"SUMILLA

IMPROCEDENCIA DE CADUCIDAD DE HIPOTECA

No procede registrar la caducidad de una hipoteca cuando además de garantizar obligaciones futuras o eventuales garantiza obligaciones determinadas cuya fecha de vencimiento no consta en el título archivado y no se acredita en el título apelado."

Por lo tanto, al no contar con fecha de vencimiento de la obligación resulta imposible efectuar el cómputo del plazo de caducidad previsto en la Ley 26639. En consecuencia, a efectos de computar el plazo de caducidad, sírvase acreditar el vencimiento de dicha obligación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Debe levantarse por caducidad al haber transcurrido 18 años, 10 meses y 15 días desde la fecha de su inscripción, conforme al artículo 3 de la Ley 26639.

- La Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 11/9/2011 señala que las hipotecas que garantizan una obligación futura existen dos fases: la primera, en la que la garantía ya ha nacido, pero la obligación se encuentra en estado potencial; y la segunda, cuando nace recién la obligación. A partir de este momento recién puede afirmarse que, en estricto, la hipoteca garantiza un crédito, pues antes solo existía una reserva de rango a favor del acreedor cuyo crédito una vez nacido y hecho constar en el Registro, resulta cubierto con el gravamen real ya inscrito.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 398643 que continúa en la partida electrónica N° 45580709 del Registro de Predios de Lima está inscrito el inmueble denominado Tienda frente a la Avenida Aviación N° 3299, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento D00001 de la partida electrónica N° 45580709 se encuentra inscrita la hipoteca a favor de Industrial Fundidora Valsi S.A. de CV hasta por la suma de US\$ 50,000.00 dólares americanos.



PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

¿Cómo se computa el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales)?

ANÁLISIS

1. Esta instancia se ha pronunciado en el mismo caso en la Resolución N° 1431-2013-SUNARP-TR-L de 6/9/2013, en el siguiente sentido:

"(...) 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.

En el artículo 3 de la Ley N° 26639, se señala lo siguiente:

"Las inscripciones de las hipotecas (...), 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 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, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

2. El artículo tercero de la Ley N° 26639 estableció 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.

3. Ahora bien, actualmente, el artículo 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones





del Registro de Predios¹, aplicable al presente caso, regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

"Artículo 120².- 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 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 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, sólo caducarán si se acredita fehacientemente 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 a favor de las empresas del sistema financiero".

4. Como puede apreciarse, conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.

Además de ello, se estipula que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tiene un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que las mismas se entenderán exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240° del Código Civil, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

La excepción a esta regla es que se hubiese hecho constar en el registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, supuesto en el cual a efecto de realizar el cómputo del plazo de caducidad se nos remite a lo señalado en el segundo párrafo del artículo bajo comentario, esto es, efectuar el cómputo desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado.

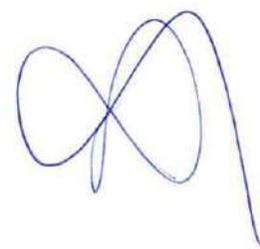
5. Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del 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:

¹Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, publicado el 4/5/2013 y vigente a partir del 14/6/2013, de conformidad con la Primera Disposición Transitoria.

² Artículo cuyo texto ha sido replicado del artículo 87 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.





RESOLUCIÓN No. - 871 2019 – SUNARP-TR-L

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 la fecha del vencimiento de la obligación; y,
- Haya transcurrido el plazo de 10 años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento fehaciente 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 10 años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el registro en forma fehaciente.

6. En cuanto a las obligaciones futuras y eventuales que también garantiza la hipoteca, el artículo 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que "sólo caducarán si se acredita fehacientemente (...) el nacimiento de la obligación, (...) y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada". El precepto reglamentario establece una condición para la caducidad de tales gravámenes: que se acredite el nacimiento de la obligación futura o eventual. Por ello, establece que el plazo de 10 años debe computarse desde el vencimiento de la obligación garantizada.

Cabe señalar, que esta instancia en aplicación del artículo 87 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo texto ha sido replicado 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, 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.

7. 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.

El acuerdo del Tribunal Registral³, que vincula a las distintas salas de este órgano, es el siguiente:

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

³ Acuerdo adoptado en el C Pleno Registral realizado los días 6 y 7 de diciembre de 2012.



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. 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 10 años de su inscripción; y ii) la de gravámenes que sí garantizan obligaciones, que acaece a los 10 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 (10 años de vencimiento del plazo de la obligación garantizada), y en ningún caso a los 10 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.

- La Corte Constitucional de Colombia (Sentencia C-238 de 1997), ha señalado sobre las presunciones 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 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.





RESOLUCIÓN No. - 871 2019 – SUNARP-TR-L

- De acuerdo a lo señalado, en teoría bastaría probar que la obligación futura o eventual nunca llegó a nacer, para que el plazo de 10 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 razonable⁴. 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.

- 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”.

En consecuencia, del segundo párrafo del artículo 87 del RIRP (hoy artículo 20 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) se puede entender que la última parte sólo es aplicable cuando la obligación nació, porque no se puede pedir al interesado una prueba negativa.

Asimismo, dicho segundo párrafo del artículo 87 del RIRP debe interpretarse en conjunto con el artículo 84 del mismo reglamento.

Por tales razones se concluyó que puede darse al artículo 87 una interpretación más acorde con la Ley 26639.

Así se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 531-2013-SUNARP-TR-L del 27/3/2013, 1241-2013-SUNARP-TR-L del 1/8/2013 y 1327-2013-SUNARP-TR-L del 16/8/2013.

8. Ahora bien, en el presente caso se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 45580709 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la Ley 26639.

Revisado el título archivado N° 16986 del 29/1/1999 en virtud del cual se extendió el asiento de constitución de la hipoteca, se aprecia que mediante escritura pública del 27/1/1999 otorgada ante el notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero, se constituyó hipoteca a favor de Industrial Fundidora Valsi S.A. de CV, hasta por la suma de US\$50,000.00 dólares americanos.

En la citada escritura pública comparecen: Industrial Fundidora Valsi S.A. de CV

⁴ 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)”.





(vendedor), Maquinarias ABE CO. E.I.R.L, MABECO (distribuidor / comprador) y la sociedad conyugal conformada por Alfredo Abe Polo y Clorinda Natividad Chávez Pérez de Abe (Fiadores solidarios), señalándose en sus cláusulas:

"(...)

SEGUNDO: (...) QUE VALSI CONSIDERA QUE EL DISTRIBUIDOR ES APTO PARA DISTRIBUIR LOS PRODUCTOS AMPARADOS POR LAS MARCAS (...) ACUERDAN FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO DE CREDITO A DISTRIBUIDOR DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS Y CONDICIONES.

(...)

SEXTO: DESDE EL MOMENTO DEL ENDOSO PARCIAL O TOTAL DEL BILL OF LANDING PARA SU DESPACHO MEDIANTE SUSCRIPCIÓN DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN PERÚ, LA PROPIEDAD DE LOS PRODUCTOS VALSI SEGÚN LA CANTIDAD ESPECIFICADA EN EL ENDOSO PARCIAL EN LAS FACTURAS EMITIDAS, SE TRANSFIEREN A EL DISTRIBUIDOR (...) EL DISTRIBUIDOR DEBERA PAGAR EL PRECIO DE LA COMPRA DE CADA PEDIDO POR ADELANTADO EN EFECTIVO Y DE UN SOLO CONTADO, O DEBERA FIRMAR COMPROMISOS DE PAGO EN TÍTULOS VALORES (LETRA Y PAGARÉ) CON AVAL DE LOS FIADORES SOLIDARIOS GARANTIZANDO EL PAGO MEDIANTE LA HIPOTECA QUE ORIGINE LA PRESENTE MINUTA(...).

VIGESIMO PRIMERO: EN GARANTIA DE LOS CREDITOS REVOLVENTES OTORGADOS POR VALSI PARA EL PAGO DEL PRECIO DE LOS PRODUCTOS VALSI RETIRADOS MEDIANTE SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS VALORES LOS FIADORES SOLIDARIOS, OTORGAN HIPOTECA A FAVOR DE VALSI SOBRE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN LA AVENIDA AVIACIÓN N° 3299 EN EL DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYO TÍTULO DE PROPIEDAD CORRE INSCRITO EN EL ASIENTO C-2 DE LA FICHA 398643 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

(...)

VIGESIMO TERCERO: POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL SR. ALFREDO ABE POLO Y SU CONYUGE LA SRA. CLORINDA NATIVIDAD CHEVEZ PÉREZ DE ABE OTORGA A FAVOR DE VALSI HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD DESCRITA EN LA CLAUSULA CUADRAGESIMA QUINTA DEL PRESENTE DOCUMENTO HASTA POR LA SUMA DE US\$ 50,000 (CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) MAS INTERESES Y GASTOS.

(...)

VIGESIMO CUARTO: LA PRESENTE HIPOTECA GARANTIZA ANTE VALSI LAS OPERACIONES DE CRÉDITO TANTO EN MONEDA NACIONAL COMO EXTRANJERA; EN FORMA DE CRÉDITOS, SOBREGIROS, AVALES, CRÉDITOS CON AVALES Y/O PAGARES, DESCUENTO DE LETRAS DE CAMBIO, FACTURAS, ADELANTOS EN CUENTA GARANTIA CON RESPALDO DE LETRAS DE CAMBIO.

(...)"

De lo expuesto, se aprecia que en el presente caso la hipoteca cuya caducidad se alega garantizaba obligaciones determinadas (créditos revolventes a que se hace referencia en la cláusula vigésimo primera) y obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas (aquellas referidas en la cláusula vigésimo cuarta).

En consecuencia, si bien, por las obligaciones futuras y eventuales podría efectuarse el cómputo desde la fecha de presentación del título que originó la hipoteca y por tanto a la fecha se encontraría caduca; apreciándose que la citada hipoteca garantiza además los créditos revolventes a que se hace referencia en la cláusula vigésimo primera, señalando que además se garantizó el pago del precio





RESOLUCIÓN No. - 871 2019 – SUNARP-TR-L

de los productos retirados con la suscripción de títulos valores; al no contar con fecha de vencimiento de la citada obligación resulta imposible efectuar el cómputo del plazo de caducidad previsto por la Ley 26639.

Motivo por el cual, corresponde confirmar la denegatoria de inscripción formulada por la registradora, debiendo observarse el título por contener defecto subsanable”.

2. En mérito al principio de predictibilidad o de confianza legítima a que se refiere el art. IV- 1.15 del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, desarrollado en el art. 33 literal b.2) del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia evalúa que en el expediente no se han presentado documentos que permitan establecer el vencimiento del plazo de las obligaciones determinadas a que se refiere la cláusula vigésimo primera de la escritura pública de fecha 27/1/1999, es decir, documentos que subsanen la observación indicada en la resolución antes transcrita; por lo que hace suyos los fundamentos de la referida resolución y dispone confirmar la observación formulada por el Registrador.

Interviene la vocal suplente Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada mediante Resolución N° 065-2019-SUNARP/SN del 15/3/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral



Pasión por el **DERECHO**