



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