



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1635 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 13 JUL. 2018

APELANTE : MARCO ANTONIO CARRIÓN RONDÓN
TÍTULO : N° 556768 del 09/03/2018.
RECURSO : H.D.T N° 044393 del 04/06/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Caducidad de hipoteca.

SUMILLA :
CESIÓN DE HIPOTECA

Las eventuales cesiones de rango que sufra la hipoteca no van a implicar una modificación de su acto constitutivo.

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 D00007, cedida en el asiento D00010 de la partida electrónica N° 11312481 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se acompaña, entre otros, los siguientes documentos:

- Declaración jurada suscrita por Marco Antonio Carrión Rondón con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra, el 23/04/2018.
- Solicitud del 08/03/2018 suscrita por Marco Antonio Carrión Rondón con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra, el 09/03/2018.
- Declaración jurada del 08/03/2018 suscrita por Marco Antonio Carrión Rondón con firma certificada por notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra, el 09/03/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Manuel Baltazar Otárola Paredes tachó el título en los siguientes términos:

Señor(es):

De conformidad con el literal a) del art. 42° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título, por cuanto:

El segundo párrafo del artículo 3° de la antes citada ley establece lo siguiente: "(...) 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". Así mismo el segundo párrafo del art. 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que "(...) 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 (...)". Asimismo, el art. 121° del RIRP establece: "El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. 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."



En tal sentido, verificados los antecedentes registrales de las partidas materia de rogatoria, se advierte que la hipoteca, cuya cancelación solicita ha sido materia de una cesión conforme se desprende del asiento D00010 de la partida N° 11312481, razón por la cual no procede su cancelación por caducidad conforme lo establecido en la norma acotada. La presente tacha se sustenta además en la Resolución del Tribunal Registral N° 1319 de fecha 28/6/2016 en donde señala que: "La caducidad no opera si del título archivado, de la partida registral o de sus antecedentes se desprende la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada" "... la cesión de hipoteca implica actividad del acreedor". En el presente al existir una cesión conforme se ha señalado resulta IMPROCEDENTE la solicitud.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El apelante señala que su rogatoria versa sobre la caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D00007, cedida en el asiento D00010 de la partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima, adjuntando para ello la declaración jurada con la información y formalidad exigida por la Ley 26639 y el artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- En esa línea, indica que desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado con la hipoteca, hasta la presentación de la solicitud de inscripción, ha transcurrido en exceso el plazo exigido por el artículo 3 de la Ley 26639; sin embargo, la primera instancia bajo el argumento de que la cesión de rango implica actividad del acreedor, ha denegado la inscripción rogada.

- En ese contexto, declara reafirmarse en los argumentos de hecho y derecho señalados en la citada declaración, razón por la cual solicita se tenga en cuenta al momento de calificar el título el artículo 3 de la Ley 26639, así como el artículo 120 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.

- A su vez, agrega que la finalidad de la Ley 26639 con respecto a la extinción de la hipoteca, consiste en limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no pueden ser ejecutadas, sancionando con ello la inacción del acreedor hipotecario.



-Asimismo, señala que verificado el título archivado N° 834252 del 12/12/2008, en la cual obra la escritura pública del 28/11/2008 sobre cesión de rango de hipotecario, no se advierte en ninguna de sus cláusulas que se haya iniciado el cobro de la deuda garantizada.

-A la postre, argumenta que la cesión de rango hipotecario no constituye un acto que interrumpa el plazo de caducidad, puesto que la misma no puede ser considerada como un acto renegociador del crédito garantizado o como acto de cobro de la deuda; aunado a ello, el recurrente hace suyo los argumentos de los juristas Osterling Parodi y Castillo Freyre, quienes sobre el tema señalan que " el sólo cambio del sujeto de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva; ya que, en esta figura jurídica se considera que la persona del acreedor o deudor es en principio, un elemento secundario de la obligación, y por consiguiente, la relación crédito-deuda continúa igual".

-En virtud de lo argumentado, solicita además se tenga en cuenta la Resolución del Tribunal Registral N° 346-2005-SUNARP-TR-L del 17/06/2005.

-Finalmente, indica que no se ha tenido en cuenta lo señalado en el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala que "El Registrador y el Tribunal Registral, propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro".

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 367318 que continúa en la Partida N° 49072062 del Registro de Predios de Lima. (Matriz)

En la ficha N° 367318 que continúa en la partida N° 49072062 del Registro de Predios de Lima, se registró el inmueble ubicado en la manzana D lote 12-D, fundo Monterrico chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 corre inscrito el dominio del predio a favor de la Constructora R. Y B. S.A., en mérito a la escritura pública del 25/05/1999, otorgada ante notario de Lima Leonardo Bartra Valdiviezo.

En el asiento D00002 corre inscrita la hipoteca legal por la suma de US\$ 60,000.00 dólares americanos, a favor de Talleres Automotriz S.A.

En el asiento B00005 corre inscrita la independización del predio en 30 unidades inmobiliarias, entre las cuales se encuentra la partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento E00003 corre inscrita el levantamiento por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D00002. (T.A. 1721729 del 27/9/2016).

Partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima. (Vinculada)

En la partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima, corre inscrita la unidad inmobiliaria denominada Sección 3, sub lote 12 -D de la manzana 12 del Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 se registró la inscripción definitiva de compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Marco Antonio Carrión Rondón y Flor de María Palacios Jiménez, en mérito a lo ordenado por el Juez del 38° Juzgado Civil de Lima.



En el asiento D00007 se trasladó la hipoteca legal inscrita en el asiento D00002 de la partida matriz. (Título archivado N° 119246-1999 del 22/07/1999)

En el asiento D00010 se registró la cesión de rango hipotecario efectuada por Tasa Inmobiliaria e Industrial S.A (Antes Talleres Automotriz S.A.) a favor de Asesores de Inversiones San Agustín S.A., respecto de la hipoteca inscrita en el asiento D00007. (Título archivado N° 146931 del 2/3/2009).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- ¿La cesión de rango importa una modificación de la hipoteca?

VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es una garantía real que recae sobre bienes inmuebles para garantizar obligaciones propias o de terceros.

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.

El 27/6/1996 se publicó la Ley 26639¹ que introdujo una nueva forma de extinción del derecho real de hipoteca por el transcurso del tiempo y en cuyo artículo 3 se estableció que:

“Las inscripciones de las hipotecas (...) se extinguen a los 10 años de la fecha 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”.

2. Mediante el presente título, se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D00007, cuyo rango fue cedido en el asiento D00010 de la partida electrónica N° 11312481 del Registro de Predios de Lima.

El Registrador Público deniega la inscripción argumentando –entre otros aspectos- que la cesión de rango hipotecario implica la actividad del acreedor de la garantía, circunstancia que desvirtúa la caducidad invocada.

El apelante rebate dicho argumento, señalando que la cesión no interrumpe el plazo de caducidad, a razón de que dicha circunstancia no es considerada un acto renegociador del crédito garantizado o un acto de cobro de deuda.

¹ Vigente a los 90 días de su publicación



Corresponde determinar entonces si la hipoteca ha caducado.

3. En la partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima que corresponde a la unidad inmobiliaria denominada Sección 3, sub lote 12 -D de la manzana 12 del Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, constan entre otros, los siguientes asientos registrales:

- En el asiento C00002: Dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Marco Antonio Carrión Rondón y Flor de María Palacios Jiménez, en mérito a lo ordenado por el Juez del 38 Juzgado Civil de Lima.

- En el asiento D-7: Hipoteca legal, la cual tiene el siguiente tenor:

"(...)

7.- **HIPOTECA LEGAL:** inscrita en el asiento **D00002** de la Partida Electrónica N° **49072062**, por la suma de **US\$ 60,000.00** dólares americanos, que el saldo de precio de la cesión de acciones y derechos registrador en el As C00002.- La hipoteca la constituye **CONSTRUCCIÓN R Y B S.A.**, a favor de **TALLARES AUTOMOTRIZ S.A.**,(...)

Conforme se aprecia dicha hipoteca legal respecto de la cual se solicita su caducidad, es un traslado de la hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida matriz N° 49072062 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento D00010 cesión de rango de la hipoteca inscrita en el asiento D-7 a favor Asesores de Inversiones San Agustín S.A., (**Título archivado N° 146931 del 02/03/2009 que remite a su vez al título N° 1834252 del 12/12/2008**).

4. Ahora bien, vista la partida matriz ficha N° 367318 que continúa en la Partida N° 49072062 del Registro de Predios de Lima, se advierte lo siguiente:

En el asiento C00002 corre inscrito el dominio del predio a favor de la Constructora R. Y B. S.A., en mérito a la escritura pública del 25/05/1999, otorgada ante notario de Lima Leonardo Bartra Valdiviezo.

En virtud de la transferencia inscrita en el asiento C00002, se generó una hipoteca legal por la suma de US\$ 60,000.00 dólares americanos a favor de Talleres Automotriz S.A., la misma que quedo registrada en el asiento D00002 de la partida citada.

Posteriormente, el predio fue materia de independización en 30 unidades inmobiliarias, acto que quedó inscrito en el asiento B00005 de la partida materia de análisis, siendo que una de las unidades inmobiliarias se inscribió en la partida N° 11312481 del Registro de Predios de Lima, que es objeto de a presente rogatoria..

En el asiento E00003 de la partida matriz corre inscrito el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00002, a razón de lo siguiente:

"(...)

**RUBRO: CANCELACIONES
E00003**

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA: La hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la presente partida, **ha sido levantada por haber transcurrido el plazo de caducidad previsto en la Ley N° 26639.** El presente





levantamiento se efectúa en mérito a la declaración jurada de fecha 22/09/2019, (...)

El asiento transcrito fue extendido en mérito al título archivado N° 1721729 del 27/09/2016, en el que consta la declaración jurada en la que se ha señalado:

“(...)
DECLARACIÓN JURADA

(...)
I.ACTO MATERIA DE ROGATORIA

Que, la presente DECLARACIÓN JURADA tiene por finalidad el **LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL POR CADUCIDAD OTORGADA A FAVOR DE TALLERES AUTOMOTRIZ S.A.**, del inmueble ubicado en **SUB LOTE 12-D DE LA MANZANA 12, FUNDO MONTEERRICO CHICO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA**, que se encuentra inscrito en la ficha N° 367318 que continúa en la partida N° 49072062 del registro de propiedad inmueble de Lima, inscrito en el asiento **D00002**, extendido el día 09/09/1999, retrotrayendo sus efectos al día 22 de junio de 1999, fecha de presentación, inscrito en virtud de la escritura pública de fecha 05/05/1999, otorgada ante el notario de lima Dr. Bartra Valdiviezo Leonardo.



El acto materia de rogatoria, se solicita por haber transcurrido 16 años y 10 meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota de la obligación contenida en el parte notarial de **CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS** que se encuentra en el título archivado que dio mérito a la **extensión del asiento de hipoteca legal, por un monto de cobertura de US\$ 60,000.00 (Sesenta Mil con 00/100 dólares americanos).**

La citada medida cautelar, fue materia de traslado a las partidas independizadas del predio matriz (donde consta inscrita la hipoteca, descrita en el párrafo precedente); razón por la cual, solicitamos **EL TRASLADO DEL LEVANTAMIENTO DE DICHA HIPOTECA** también a las siguientes partidas:

- 1) Partida N° 11312505 del registro de propiedad inmueble de Lima.
- 2) Partida N° 11312506 del registro de propiedad inmueble de Lima.
- 3) Partida N° 11312493 del registro de propiedad inmueble de Lima.
- 4) Partida N° 11312494 del registro de propiedad inmueble de Lima.

A modo de conclusión, **solicito EL LEVANTAMIENTO DE DICHA HIPOTECA** inscrita en la ficha N° 367318 que continúa en la partida N° 49072062 y que se corra el traslado dicho levantamiento a las partidas N° 11312505, 11312506, 11312493, 11312494 del registro de propiedad inmueble de Lima, que son de propiedad de la Sra. **PILAR ROSSANA BURGOS VERA DE BOCANEGRA.** (...)

(Lo resaltado es nuestro)

De la declaración jurada expuesta, se advierte que la rogatoria de cancelación de hipoteca se circunscribió al asiento D00002 de la partida matriz N° 49072062 del Registro de Predios de Lima, así como de sus independizadas: 11312505, 11312506, 11312493, 11312494; partidas en las cuales se extendió el asiento de levantamiento de hipoteca por caducidad.

Siendo que la rogatoria de levantamiento de hipoteca por caducidad no incluyó a la partida independizada N° 11312481 del Registro de Predios de

RESOLUCIÓN No. - 163 < -2018-SUNARP-TR-L



Lima, entonces la hipoteca inscrita en el asiento 7-D de la partida N° 11312481 no se canceló.

5. Ahora bien, en el presente caso el Registrador deniega la inscripción argumentando que la cesión de rango hipotecario contenida en el asiento D 00010 de la partida 11312481 constituye un obstáculo para levantar la hipoteca por caducidad porque demuestra actividad por parte del acreedor.

El artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula la formalidad para solicitar la caducidad de un gravamen; estableciendo que el Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos insertos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

El artículo 125 del citado Reglamento regula la renovación o reactualización de los asientos de inscripción, estableciendo el artículo 126 que el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

6. Conforme al artículo 1112 del Código Civil:

"Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango".

Asimismo, conforme al artículo 1114:

El acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente".

Según el principio de prioridad preferente el rango lo determina el tiempo de inscripción de la hipoteca en el Registro y puede el acreedor de una hipoteca ceder el rango preferente que a esta le corresponde al acreedor de una posterior hipoteca.

Esta instancia en relación a la cesión de hipoteca ha adoptado en el Pleno LXXXVI del 23/3/2012 como acuerdo vinculante para este Tribunal el siguiente criterio:

CESIÓN DE HIPOTECA

"La inscripción de la cesión de hipoteca no constituye renovación de la misma ni modifica el cómputo del plazo de caducidad".

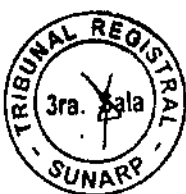
Acuerdo cuya vigencia ha sido ratificado también como acuerdo vinculante para la segunda instancia en el CLVI Pleno del 1/9/2016:

PRECISIÓN AL ACUERDO PLENARIO APROBADO EN EL PLENO LXXXVI DEL 23.03.2012 SOBRE CESIÓN DE HIPOTECA

El artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03.05.2013 no ha modificado el acuerdo del Pleno Registral LXXXVI del 23.03.2012 referido a que la cesión de hipoteca no modifica el cómputo del plazo de caducidad.

Son fundamentos que sustentan el criterio expuesto los siguientes:

- De acuerdo al artículo 1009 del Código Civil constituyen requisitos de validez de la hipoteca que lo afecte su propietario, que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, que el



gravamen sea de cantidad determinada o determinable y que se inscriba en el Registro.

- Así, los elementos constitutivos de la hipoteca van a ser aquellos necesarios para su validez tales como el bien, la declaración del propietario, la obligación, el gravamen y la inscripción en el Registro.
- No estando comprendido el acreedor hipotecario como elemento necesario para la existencia y validez de la hipoteca, se desprende entonces que no resulta elemento constitutivo de dicho gravamen, por lo que las eventuales cesiones que sufra la hipoteca no van a implicar una modificación de su acto constitutivo.

Si las cesiones que sufre la hipoteca no importan una modificación, tampoco podría serlo la cesión de rango.

Por ello la cesión inscrita en el asiento D 0010 no modifica el plazo del cómputo de caducidad.



Asimismo, no se aprecia del título archivado de la cesión que exista actividad del acreedor para realizar su ejecución; por lo que en el presente caso además la cesión no denotaría tal aspecto.

7. Habiendo establecido que la cesión de rango no modifica la hipoteca corresponde remitirse al título constitutivo de la hipoteca para determinar si esta ha caducado, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², que regula el cómputo del plazo de caducidad a que se refiere la Ley N° 26639:

“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 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 las 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 a favor de las empresas del sistema financiero”.

Corresponde determinar en cuál de los supuestos normativos nos encontramos.

² Reglamento 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.

8. Conforme al título archivado N° 119246 del 22/7/1999 que diera mérito a la cesión de derechos por la cual Constructora R y B S.A adquiere el dominio del predio matriz así como a la inscripción de la hipoteca, cuya cancelación por caducidad se solicita, se aprecia que en la escritura pública del 25/5/1999 extendida ante notario de Lima Leonardo Bartra Valdivieso consta:

"(...)

1. Por escritura pública de cesión de derechos y acciones, traslación de dominio por compraventa y transacción otorgada el 28 de noviembre de 1995 ante el notario Ricardo Fernandini Barreda inscrita en el asiento N° C0001 de la partida electrónica N° 49072062 (...), la cedente Talleres Automotriz S.A. adquirió de Tecno Comercial S.A. la propiedad del sub-lote 12-D de la Manzana 12 de la Urb. Monterrico (...)

2. En virtud de este contrato, Talleres Automotriz S.A cede a su vez a Constructora R y B S.A. de manera definitiva e irrevocable, todos los derechos y acciones que le corresponden como propietaria de inmueble en cuestión provenientes del contrato referido en el punto precedente, pactándose el precio en la cantidad de US \$ 200,000 (...) que se paga de la siguiente manera:

2.1 La cesionaria o compradora da por cancelada la letra de cambio por US \$ 120,000 que le acepto la vendedora por un mutuo, produciéndose así la compensación.

2.2 La cesionaria o compradora entrega en efectivo US \$ 20,000 a la cedente, a la firma de esta minuta sin mas constancia que ella.

2.3 La cesionaria o compradora asume la obligación de pagar el saldo de US \$ 60,000 en 6 armadas mensuales de US \$ 10,000 cada una a partir del 30 de mayo entrante y así sucesivamente mes a mes, con un interés mensual equivalente al promedio del sistema bancario nacional.

(...)"

La hipoteca así constituida garantiza el saldo del valor de la cesión que es de US \$ 60,000 dólares y que de acuerdo a la cláusula 2.3 se pacta en 6 armadas mensuales de US \$ 10,000 dólares cada una, las que se empiezan a pagar en mayo entrante según consta; y estando a que lo expuesto se pactó en la minuta del 6/4/1999 que obra inserta en la escritura pública; la primera letra se tendría que cancelar en mayo de 1999.

Siendo ello así y conforme al artículo 120 del RIRP nos encontramos en el supuesto de gravámenes que garantizan créditos previstos en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, y que caducan a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito.

Conforme a lo expuesto, el vencimiento del plazo para la cancelación de la última armada mensual se cumpliría en el mes de octubre de 1999, a los que adicionados los 10 años, se concluiría que a la fecha, la hipoteca registrada en el asiento D-7, cuyo rango fue cedido en el asiento D 00010 de la partida 11312481 ya habría caducado

Por los argumentos expuestos, **corresponde revocar** la tacha sustantiva formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

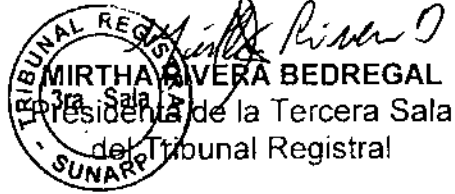
REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y





disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral