



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 19 de marzo 2021

**APELANTE** : **ROMAN NEPTALÍ LLERENA CONCHA**  
**TÍTULO** : N° 2084630 del 12/11/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000122 del 26/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Cañete.  
**ACTO** : Levantamiento de hipoteca.

**SUMILLA** :

### LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DEL ACREEDOR

Procede el levantamiento de hipoteca constituida a favor de persona jurídica extinguida del sistema financiero a solicitud del interesado, con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas y que en virtud de dicha extinción la garantía no haya sido adquirida por otra persona.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 00003 de la partida electrónica N° P03080312 del Registro de Predios de Cañete.

A dicho efecto se presenta declaración jurada suscrita por Leónidas Quispe Soca, con firma certificada por notaria de Cañete Ítala A. Garrafa Peña el 12/11/2020.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete, Adriana Chávez Hernani, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):



## **RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L**

Habiendo asumido competencia, por primera vez, en la calificación del presente título, de conformidad al artículo 3 de la Ley N° 26366, se advierte lo siguiente:

**BANEX TRANSFIERE A NBK BANK, ESTE A BANCO FINANCIERO Y COFIDE.**

**RESOLUCION 988-2017-SUNARP-TR-L**

**NBK A FINANCIERO**

Mediante el presente título se solicita el levantamiento de la hipoteca inscrita en el Asiento 00003 de la partida P03080312, por Extinción del Acreedor Hipotecario BANCO BANEX.

Al respecto se cumple con señalar que revisadas la Resolución SBS N° 14146-2009 de fecha 30/12/2009 que declaró la extinción del BANCO BANEX EN LIQUIDACIÓN y la Resolución SBS N° 6737-2014 del 09/10/2014 que declaró la extinción del NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, se advierte que el primero cedió a este último los derechos sobre todos sus activos, para que con la realización de los mismos pague sus acreencias reconocidas. Por lo tanto, el acreedor de dicha garantía hipotecaria fue el NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

Asimismo, del Asiento D00023 de la Partida 11054904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que las garantías hipotecarias a favor de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN fueron transferidas a favor del BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, a pesar de la extinción del acreedor original (Resolución del Tribunal Registral N°2584-2016-SUNARP-TR-L de fecha 27/12/2016).

Por lo tanto, siendo el actual acreedor hipotecario el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, corresponde a dicha entidad crediticia otorgar el levantamiento de hipoteca.

Por lo expuesto, deberá presentar escritura pública de cancelación de hipoteca con la intervención del citado acreedor (Banco Financiero del Perú).”

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

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

- Mediante esquela de liquidación se ordenó el pago de mayor derecho, por consiguiente, se tiene que el registro hasta esa fecha ha calificado en forma positiva el mismo, cumpliéndose en su pago, conforme consta en el título; por lo que, no se debió calificar nuevamente el título.
- No hay necesidad de una nueva calificación y habiéndose procedido con dicha revisión ésta causa un enorme daño económico y moral al usuario registral.



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

- Que, el recurrente efectuó las consultas pertinentes en el sistema financiero nacional, llegando a establecer que el Banco Financiero ha sido absorbido por el Banco Pichincha y efectuada la consulta del caso, no aparece deuda alguna pendiente en favor del Banco Pichincha a nombre de Leocadio Quispe Soca.
- La deuda ante el Banco Banex fue cancelada en su totalidad a satisfacción del acreedor de aquel entonces, sin embargo, no se cuenta con el medio de pago por el tiempo transcurrido.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° P03080312 del Registro de Predios de Cañete**

En la Partida electrónica N° P03080312 del Registro de Predios de Cañete consta inscrito el predio denominado Espíritu Santo de Palo, Número de Parcela 20, Código Catastral 8\_3608550\_07125 Proyecto Herbay Valle Cañete, U.C. 10911, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, cuyo dominio se encuentra registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Leónidas Quispe Soca y Estela Gamboa de Quispe, conforme al asiento 00001 de la citada partida.

En el asiento 00003 de la partida precitada consta inscrita la hipoteca común a favor del Banco Banex hasta por la suma de US\$ 36,000.00. (Asiento de presentación N° 0398003064 del 26/1/1998)

#### **Partida electrónica N° 11003664 del Registro de Sociedades de Lima**

En el asiento D00015 mediante escritura pública del 19/1/2007 el Banco Banex en Liquidación cedió al NBK Bank en Liquidación los derechos sobre la cartera de colocaciones, activos inmuebles, activos muebles, otros activos y créditos sometidos a procedimientos concursales con plan de reestructuración aprobado detallados en los anexos; formando parte de la transferencia cualquier derecho que pudiera tener el cedente presente y futuro sobre derechos de crédito o activos muebles e inmuebles que no se encuentren comprendidos en los anexos antes indicados. Título N° 327213 del 22/5/2008.

En el asiento D00001 consta inscrita la extinción de la persona jurídica (Banco Banex en Liquidación) en mérito a la Resolución SBS N° 16146-2009 del 30/12/2009. Título 190080 del 15/3/2010.

#### **Partida electrónica N° 11054904 del Registro de Sociedades de Lima**

En el asiento D00023 de esta partida correspondiente a NBK Bank en Liquidación consta inscrito el otorgamiento de poder a favor del Banco



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

Financiero del Perú a fin de que proceda a inscribir la transferencia de las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante.

En el asiento D00024 consta inscrita la extinción de la persona jurídica en mérito a la Resolución SBS N° 6737-2014 de 9/10/2014.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Cuándo procede cancelar una hipoteca por extinción de la personalidad jurídica del acreedor?

### VI. ANÁLISIS

1. 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.

Posteriormente, se dictó la Ley N° 26639<sup>1</sup> en cuyo artículo 3 se estableció una nueva causal para la extinción de la hipoteca, por caducidad:

“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 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”.

De lo expuesto en el artículo antes citado se desprenden dos supuestos para efectos que proceda la extinción de la hipoteca por el transcurso del plazo, siendo estos los siguientes:

- a. Cuando se trata de gravámenes que no garantizan créditos: a los 10 años de 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.

---

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



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

- b. Cuando se trate de gravámenes que garantizan créditos: a los 10 años de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

2. Ahora bien, teniendo en cuenta que la inscripción registral del acto jurídico de hipoteca da nacimiento al derecho real de hipoteca, constituyendo, asimismo, dicha inscripción un requisito de validez de la hipoteca; la extinción de dicha inscripción va a determinar que se pierda un requisito de validez y, por consiguiente, tutela jurídica, por lo que el supuesto regulado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 constituye una nueva causal de extinción de la hipoteca.

Al respecto, mediante precedente de observancia obligatoria<sup>2</sup> aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003, se estableció el siguiente criterio:

### 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”.

Sin embargo, la interpretación de esta nueva causal de extinción de la hipoteca no ha sido pacífica, presentándose muchas discrepancias y problemas al momento de su aplicación.

3. Uno de esos problemas se originó cuando el 9/12/1996 se publicó la Ley N° 26702, la cual en el segundo párrafo de su artículo 172 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 diversos pronunciamientos, en el sentido 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.

4. 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

---

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de julio de 2003.



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

en vigencia, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2121, concordado con el artículo III del Título Preliminar del Código Civil<sup>3</sup>.

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.

**5.** 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 que el transcurso del plazo de caducidad no está supeditado al levantamiento de dicha hipoteca, sino al transcurso del tiempo y al no ejercicio por parte del titular de la respectiva acción real.

En este sentido, el Tribunal Registral ha ratificado como precedente de observancia obligatoria dicho criterio, con el siguiente texto<sup>4</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”.

Asimismo, en Sesión no Presencial del Undécimo Pleno del Tribunal Registral se precisó el precedente 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”.

**6.** Cabe indicar que la caducidad de la inscripción de gravámenes ha sido recogida actualmente en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones de Predios que establece:

---

<sup>3</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>4</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 22.01.2003.



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

### **“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 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 en favor de las empresas del sistema financiero.” (El resaltado es nuestro).**

7. En el presente caso, 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° P03080312 del Registro de Predios de Cañete. En la declaración jurada se hace referencia a que la acreedora es una persona jurídica “desactivada”.

De la revisión del asiento 00003 en mención y del título archivado que le dio origen, se aprecia que la hipoteca fue constituida a favor del Banco Banex en virtud del contrato de hipoteca, prenda agrícola y prestación de fianza solidaria del 29/8/1997, con firmas debidamente certificadas.

De lo señalado, se advierte que la hipoteca en mención fue constituida a favor de una entidad del sistema financiero cuando ya se encontraba vigente la Ley N° 26702, por lo tanto, no resulta procedente su cancelación por caducidad en mérito a la Ley N° 26639.

8. No obstante, en cuanto a la cancelación de hipoteca, también existe el supuesto de cancelación por la extinción del acreedor como integrante de la relación jurídica obligatoria que produce la extinción de la obligación garantizada y por ende de la garantía real.

A mayor abundamiento, para que la relación obligatoria exista se necesita de los siguientes elementos: los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).





## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

En el caso de la presencia de los sujetos que forman parte de la obligación, en este caso deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que viene a ser partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.<sup>5</sup>

9. El Tribunal Registral comenzó a aplicar la modalidad de cancelación de hipoteca por extinción de la personalidad jurídica del acreedor con la expedición de la Resolución N° 632-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001.

Lo que se decía en esa resolución era que la extinción de la personalidad jurídica del acreedor (para el caso, el ex-Banco de la Industria de la Construcción), determinaba la extinción de la obligación (cuyo sujeto activo era el Banco) que se encontraba garantizada con una hipoteca y, por lo tanto, procedía el levantamiento del gravamen en atención al principio de accesoriedad de la garantía hipotecaria contenido en el inciso 1 del numeral 1122<sup>6</sup> del Código Civil.

10. Posteriormente, en el Pleno L del Tribunal Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, se aprobó como precedente de observancia obligatoria:

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

*“La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.*

*En aplicación del principio iura novit curia procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639”.*

11. Este precedente ha sido elevado a la categoría de norma en el artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

*“Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, **salvo que en virtud a dicha extinción la garantía***

---

<sup>5</sup> Fundamento extraído del considerando once de la Resolución N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23/01/2009.

<sup>6</sup> Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca

**La hipoteca se acaba por:**

- 1.- Extinción de la obligación que garantiza.
- 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3.- Renuncia escrita del acreedor.
- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.





## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

*haya sido adquirida por otra persona.*

*Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero”.*

**12.** En el presente caso tenemos que la hipoteca fue constituida a favor del Banco Banex, conforme consta de la lectura del asiento 00003 de la partida electrónica N° P03080312 del Registro de Predios de Cañete y del título archivado N° 0398003064 del 26/1/1998 relativo al contrato de hipoteca, prenda agrícola y prestación de fianza solidaria del 29/8/1997.

Ahora bien, en el asiento D00001 de la partida N° 11003664 del Registro de Sociedades de Lima consta inscrita la extinción de la acreedora original Banco Banex en Liquidación, sin embargo, conforme al asiento D00015 mediante escritura pública del 19/1/2007 y, como se indica en uno de los considerandos de la Resolución SBS N° 6737-2014, publicada en el diario el Peruano el 13/10/2014, mediante contrato de cesión de derechos y acciones con obligación de hacer celebrado entre el NBKL y el Banco Banex en Liquidación-BBL del 31/8/2006, éste último cedió al primero los derechos sobre todos sus activos, para que con la realización de los mismos pague, hasta donde alcancen, sus acreencias reconocidas.

Esto es, que el crédito hipotecario a que se refiere el asiento registral antes mencionado fue cedido por el Banco Banex en Liquidación a favor del Banco NBKL (ex Banco Regional del Norte).

**13.** En esa línea, tenemos que consta inscrita en el asiento D00024 de la partida N° 11054904 del Registro de Sociedades de Lima la extinción de la acreedora a la que se cedió el derecho hipotecario: NBK Bank en Liquidación.

Sin embargo, consta inscrito en el asiento anterior D00023 de la precitada partida el otorgamiento de poder que realizó la empresa encargada de la liquidación de NBK Bank en Liquidación a favor del Banco Financiero del Perú.

En las cláusulas primera y segunda del mencionado otorgamiento de poder de fecha 3/10/2014, consta lo siguiente:

**“PRIMERO:** El mandante otorga mandato con representación a el mandatario para que en su nombre y representación transfiera bajo cualquier modalidad, (...) así como transfiera a favor del mandatario mismo, las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre de el mandante. El mandato comprende todos los actos que sean necesarios para inscribir la transferencia de propiedad o el dominio fiduciario de los bienes muebles e inmuebles, garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante.



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

**SEGUNDO:** El mandato otorgado a el mandatario a que se refiere la cláusula que antecede se ejecuta en interés del mandatario, razón por la cual dicho mandato continuará vigente con posterioridad a la extinción de el mandante como persona jurídica, de conformidad con lo establecido por el artículo 1803 del Código Civil”.

**14.** Esto es, que entre las facultades conferidas al mandatario se encuentra la transferencia de las garantías hipotecarias registradas o cedidas (como en este caso) a NBK Bank en Liquidación, lo que implica que el Banco Financiero fue designado mandatario con las facultades de transferir las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre de el mandante, incluso a favor de sí mismo.

El mandato fue otorgado en mérito del artículo 1803 del Código Civil que señala que la muerte, interdicción o inhabilitación del mandante no extinguen el mandato cuando éste ha sido celebrado también en interés del mandatario o de un tercero.

De todo lo expuesto se tiene que la hipoteca constituida originalmente a favor del Banco Banex fue cedida (el derecho o crédito) al Banco NBK Bank, el mismo que también se extinguió, pero antes de que ello ocurra se inscribió el otorgamiento de poder en el asiento D00023 de la partida registral N° 11054904 del Registro de Sociedades de Lima, en favor del Banco Financiero (hoy denominado Banco Pichincha), entidad del sistema financiero.

El mandato fue otorgado de conformidad con el artículo 1803 antes citado, por lo que el mandatario es el Banco Pichincha.

Ahora bien, debemos tener cuenta, de acuerdo a lo que aparece en el contenido de la Resolución SBS N° 6737-2014 del **9 de octubre 2014** que declaró concluido el proceso liquidatorio de NBK Bank en liquidación y que inscrita dará lugar a la extinción de la persona jurídica, como en efecto ocurrió en el asiento D00024 de la Partida electrónica N° 11054904 del Registro de Sociedades de Lima; en uno de sus considerandos, aparece que según el balance general del 31/3/2014 se observa que **quedaron agotados todos los activos de NBKL, sin quedar activos y pasivos pendientes por liquidar.** Y que no obstante ello, en el asiento inmediato anterior D00023 mediante escritura pública del **3/10/2014** la empresa encargada de la liquidación de NBK Bank en Liquidación Consorcio Administrare S. A. - CMS Consultores y Administradores S.A.C otorgó poder (mandato con representación) en favor del Banco Financiero del Perú, facultándole a transferir las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante, mandato que lo otorgó en interés del mandatario y en el marco del artículo 1803 del Código Civil y por tanto vigente, conforme a la partida registral, pese a la extinción del mandante: NBK Bank en Liquidación.



## RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L

Conforme a ello, lo relevante es que no consta en el registro que la garantía que se solicita cancelar, fue materia de cesión al Banco Financiero antes de su extinción.

Por tanto, de acuerdo al artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas, incluso del sistema financiero, se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, **salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona**. Salvedad que no consta en la partida registral.

Asimismo, no consta en la partida registral que se haya inscrito a la fecha, transferencia alguna de la garantía en favor de un nuevo acreedor en ejecución del poder inscrito en el asiento D00023 otorgado al Banco Financiero. Por lo que, no hay inscripción alguna en la partida del predio que enerve la cancelación de la hipoteca por extinción del acreedor.

**15.** Esta instancia considera que esta postura corresponde a una nueva lectura de los hechos jurídicos inscritos en la Partida del banco extinguido NBK Bank en liquidación y de las fechas en las que sucedieron estos hechos, los cuales no fueron considerados en la Resolución N° 2584-2016-SUNARP-TR-L, como es que el Banco Financiero quedó solo como representante del NBK Bank en liquidación, que el contrato de mandato con representación no contiene en sí mismo un contrato de transferencia sino facultades de transferencia; y, que si bien en el año 2001 sí hubo una transferencia de bloque patrimonial del Banco NBK Bank en favor del Banco Financiero a través de un contrato de fideicomiso, como consta en los considerandos de la Resolución SBS N° 6737-2014 del 9 de octubre 2014, esta transferencia ocurrió en el año 2001 y es con posterioridad, mediante contrato de cesión de derechos y acciones con obligación de hacer celebrado entre el NBKL y el Banco Banex en Liquidación-BBL del 31/8/2006 (escritura pública del 19/1/2007) que éste último cedió al primero los derechos sobre todos sus activos y, luego, en el año 2014 después de contar con un balance cero reconocido por la SBS se da por concluido el proceso liquidatorio del NBK Bank en Liquidación y, se dispone su extinción por esta entidad regulatoria del sistema financiero.

Por ello, claramente se advierte que el Banco Financiero no es acreedor de ningún crédito transferido por el Banco Banex en Liquidación en favor del NBK en Liquidación mediante la cesión del año 2006. Tampoco es acreedor actual por no haberse inscrito transferencia alguna a su favor luego de la extinción de la acreedora original Banco Banex en Liquidación.



## **RESOLUCIÓN No. - 512 -2021-SUNARP-TR-L**

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto la observación** formulada por la Registradora Pública, debiendo procederse a la inscripción de la extinción de la hipoteca por extinción del acreedor.

Estando a lo acordado por unanimidad.

### **VII. RESOLUCIÓN**

**DEJAR SIN EFECTO** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento y, proceder a la inscripción, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

**Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**