



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 1263-2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 02 AGO. 2013

**APELANTE** : DAVID PRETTO PADILLA.  
**TÍTULO** : Nº 147739 del 13/2/2013.  
**RECURSO** : H.T.D. Nº 37135 del 6/5/2013.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Cancelación de hipoteca por caducidad.

### SUMILLA

#### CADUCIDAD DE HIPOTECA

*"Cuando en el contrato en el que consta la hipoteca se pacta el número de cuotas en que deberá pagarse la obligación garantizada y la periodicidad de cada cuota, y posteriormente las partes acuerdan una modificación, señalando que se ha pagado parte de la obligación, quedando pendiente un determinado número de cuotas, el plazo de vencimiento de la obligación garantizada debe computarse aplicando la misma periodicidad y computando el número de cuotas pendientes desde la fecha cierta de la modificación".*



#### 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 D00002 de la partida electrónica Nº 11071458 e hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica Nº 11071356 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto se adjunta declaración jurada de cancelación de hipotecas suscrita por David Pretto Padilla, con firma certificada el 13/2/2013 por Notaria de Lima Rosa María Fonseca Li.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Carmen del Pilar Ugarte Tito, observó el título señalando lo siguiente:

(se enumera para efectos de mejor resolver)

*"Lo manifestado en el reingreso no subsana la observación, por cuanto en las escrituras aclaratorias del 30/10/2012 respecto de cada una de las hipotecas que son materia de solicitud de cancelación por caducidad, se hace un reconocimiento de la existencia de obligaciones cuyos nuevos plazos no han sido señalados.*

*Asimismo, de acuerdo a la Ley 26339 el plazo de caducidad se computa a partir de la fecha del vencimiento de las obligaciones garantizadas, que en el presente caso, las obligaciones están reconocidas en las escrituras públicas aclaratorias, que constan en los títulos archivados.*



En tal sentido subsiste la observación:

Solicita por caducidad la cancelación de la hipoteca registrada en la Partida N° 11071356, presentada el 19/02/2003 e hipoteca registrada en la Partida N° 11071458, presentada el 13/12/2002. Al respecto se tiene lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 3° de la Ley N° 26639, las inscripciones de las hipotecas caducan, "cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado".

Asimismo de conformidad con el art. 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: "En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del art. 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 del título..."

Es decir, para verificar la caducidad de la inscripción de la hipoteca, se requiere que sobre la base del título archivado respectivo se pueda conocer la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, para a partir de esa fecha computar el plazo de 10 años que establece la Ley de Caducidad.



1. En este sentido, respecto de la hipoteca registrada en la Partida N° 11071458 presentada el 13/12/2002, de la revisión del título archivado 235526 del 13.12.2002 no consta de manera expresa la fecha de vencimiento de la obligación, por lo que no se puede computar el plazo de caducidad.

Si bien inicialmente mediante escritura pública del 11/03/2002 se indicó un saldo de precio de US \$ 9,222.00 con la aceptación de 60 letras de cambio con vencimientos los días 1° de cada mes, la primera de las cuales vencerá el 1° de noviembre de 1997 y las demás cada día 1° del mes consecutivo siguiente; posteriormente mediante cláusula adicional señalan que el saldo del precio y por el que se constituye la hipoteca es de US \$3,700.00; posteriormente por escritura pública aclaratoria del 30/10/2002, cláusula TERCERA, señalan que a dicha fecha adeudan 17 letras, quedando un saldo de US\$ 3,869.20 (Minuta del 23/09/2002). No señalando nada respecto del nuevo plazo, ya que si se computa el plazo establecido inicialmente a esa fecha no quedarían pendientes 17 letras.

Por lo que no pudiéndose determinar del título archivado el plazo del vencimiento de las obligaciones, para a partir de esa fecha computar el plazo de caducidad, no procede cancelar por caducidad la hipoteca presentada el 19/02/2003.

2. Por otro lado, de igual forma respecto de la hipoteca registrada en la Partida N° 11071356, presentada el 19/02/2003, verificado el título archivado 34169 del 19/02/2003, mediante escritura pública del 11/03/2002, cláusula TERCERA, hipoteca por el saldo de precio de venta, que será pagado en 60 armadas mensuales consecutivas con vencimientos los días 1° de cada mes, venciendo la primera armada el 1° de noviembre de 1997, mediante cláusula adicional de dicho instrumento, aclaran la cláusula TERCERA, señalando un nuevo monto de la hipoteca hasta por la suma de US \$ 9,635.00. No estableciendo nada respecto del plazo; posteriormente mediante escritura pública aclaratoria del 30/10/2002, en la cláusula TERCERA, se señala que a dicha fecha solamente adeudan 17 letras,



quedando un saldo de US \$ 9,632.54, monto por el cual se debe inscribir la hipoteca, no señalando nada respecto de los nuevos plazos, que computados de acuerdo al plazo señalando inicialmente no quedarían pendientes 17 letras (Minuta del 23/09/2002).

Por lo tanto, respecto de la presente hipoteca tampoco procede cancelar por caducidad la hipoteca presentada el 19/02/2003.

Por lo que tal como señala en su Declaración Jurada al 01/12/2002 ya se encuentra vencido el plazo pactado, pero de acuerdo a los instrumentos señalados al 30/10/2002 aún se adeuda 17 letras, cuyos nuevos plazos no han sido establecidos.

BASE LEGAL: Art. 2011 del C.C. Art. 31 y 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El registrador deniega la inscripción de la referida caducidad de hipoteca argumentando que los nuevos plazos de vencimiento de las letras que sustentan la hipoteca, no han sido señalados en la escritura aclaratoria en la cual se reconoce pendiente el pago de 17 letras.

- Es de notar que las letras cuentan con fecha de vencimiento cierta en la escritura de fecha 11/03/2002, y que en la escritura 30/10/2002 no se establece nada respecto del plazo de las letras pendientes de pago, por ello, no puede suponerse de ninguna manera que las letras hayan sido renovadas, pues para que exista una renovación de los plazos tiene que ser efectuado de manera expresa y escrita debido al principio de literalidad. En este sentido se debe entender que se mantienen vigentes los plazos anteriores, de los cuales el último ha caducado el 30 de noviembre del 2012 al no haberse pactado renovación alguna.

- Cabe indicar que ante el vencimiento de una obligación crediticia es potestad del acreedor el efectuar el cobro el mismo día del vencimiento del título valor, o si así lo prefiere o lo dictan las circunstancias, en una fecha posterior. Si fuera a efectuarse el cobro en fecha posterior no es requisito indispensable que se efectuó una renovación del título valor y con ello de su fecha de vencimiento.

- En este caso, al no ser necesaria la renovación de una obligación para postergar su cobro, no hay evidencia alguna en el título archivado, de que hayan sido modificadas de manera expresa las fechas de vencimiento originales de las letras pendientes de pago, por lo cual no puede presumirse una fecha distinta que las pactadas inicialmente, las cuales deben servir para determinar el cómputo del plazo de caducidad.

- Por consiguiente, si puede determinarse la fecha de vencimiento de la obligación como el 1 de diciembre del año 2002, no consta de manera expresa la modificación de tal fecha como lo exige el principio de literalidad, que habiendo transcurrido 10 años, el 30 de noviembre del 2012, caduca la inscripción de las hipotecas, por lo cual se solicita proceder de acuerdo a ley y se inscriba el levantamiento de las hipotecas contenidas en las partidas N°11071458 y N° 11071356.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

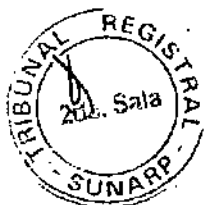
##### **Partida electrónica N° 11071458 del Registro de Predios de Lima**

En la partida electrónica N° 11071458 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el inmueble ubicado en la Av. Angamos Este N° 1551, Tienda N° 103 – block II, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad registral figura a favor de Giancarlo Barrantes Guerinoni.

En el asiento D00002 de la citada partida consta registrada la hipoteca a favor de la empresa DE FABRICA S.A, hasta por la suma de US \$ 3,869.20 dólares americanos, a fin de garantizar el saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento C00001, en mérito al título archivado N° 235526 del 13/12/2002.

##### **Partida electrónica N° 11071356 del Registro de Predios de Lima**

En la partida electrónica N° 11071356 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el inmueble ubicado en la Av. Angamos N° 1551, Tienda 310 – block I, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad registral figura a favor de Giancarlo Barrantes Guerinoni.



En el asiento D00002 de la citada partida consta registrada la hipoteca constituida por REPRESENTACIONES BARU S.A a favor de la empresa DE FABRICA S.A, hasta por el monto de US \$ 9,632.54 dólares americanos, a fin de garantizar el saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento C00002, en mérito al título archivado N° 34169 del 19/2/2003.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

Cuando en el contrato en el que consta la hipoteca se pacta el número de cuotas en que deberá pagarse la obligación garantizada y la periodicidad de cada cuota, y posteriormente se señala que se ha pagado parte de la obligación, quedando pendiente un determinado número de cuotas: ¿cómo debe computarse el plazo de vencimiento de la obligación garantizada?

#### 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 o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

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

Conforme a lo expuesto, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad.

Al respecto, en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**"CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA**

*El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil"*

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

En consecuencia, son causales de extinción del derecho de hipoteca:

- Las previstas en el artículo 1122 del Código Civil.
- La caducidad.
- Las previstas en otras normas como la adjudicación por remate judicial con la orden de dejar sin efecto todo gravamen, etc.

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.*

*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."*

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:

4.1.- 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.

4.2.- 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.

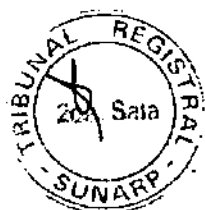


5. Actualmente, el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup> regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

*"Artículo 87.- 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."*



6. En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad de la hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11071458 e hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11071356 del Registro de Predios de Lima, para lo cual se adjunta declaración jurada suscrita por David Preto Padilla, con firma certificada el 13/2/2013 por Notaria de Lima Rosa María Fonseca Li.

El Registrador sostiene que respecto de la hipoteca registrada en la partida electrónica N° 11071458, de la revisión del título archivado 235526 del 13.12.2002 no consta de manera expresa la fecha de vencimiento de la obligación, por lo que no se puede computar el plazo de caducidad. De igual forma respecto de la hipoteca registrada en la partida electrónica N° 11071356, presentada el 19/02/2003.

7. De la revisión del título archivado N° 235526 del 13/12/2002 en virtud del cual se extendió el asiento D00002 en la partida electrónica N° 11071458 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que obra la escritura pública N° 0467 de compraventa del 11/3/2002, otorgada ante Notario de Lima Arnaldo Gonzáles Bazán y su aclaratoria del 30/10/2002, otorgada ante Notario de Lima Alberto Guinand Correa, mediante la cual se constituyó hipoteca a favor de DE FABRICA S.A., hasta por la suma de US \$3,869.20 dólares americanos, a fin de garantizar el saldo del precio de la compraventa.

<sup>2</sup> Aprobado por Res. 248-2008-SUNARP-SN. Fue derogado por la Res. 097-2013 SUNARP/SN, que aprobó el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que entró en vigor el 14/6/2013 y es aplicable a los títulos presentados dentro de su vigencia.

## RESOLUCIÓN N° 1263 - 2013 - SUNARP-TR-L



En efecto, en la escritura pública N° 0467 de compraventa del 11/3/2002 que contiene inserta la minuta de compraventa del 23/1/1997, los contratantes en la cláusula tercera pactaron lo siguiente:

**TERCERO.- EL PRECIO TOTAL DE VENTA DEL LOCAL REFERIDO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, PACTADO DE COMÚN ACUERDO ES LA SUMA DE US \$12,296.00 (DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTAISEIS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE INCLUYE IGV; Y SERÁ CANCELADO DEL MODO SIGUIENTE:**

(...)

**SALDO DEL PRECIO DE VENTA: U.S.\$ 9,222.00 (NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), QUE SERÁ ABONADA CON INTERESES BANCARIOS POR EL COMPRADOR CON LA ACEPTACIÓN DE (60) LETRAS DE CAMBIO POR EL IMPORTE DE U.S.\$ 227.60 (DOSCIENTOS VEINTISIETE Y 60/100 DÓLARES AMERICANOS), CADA UNA QUE INCLUIRÁ DICHS INTERESES, CON VENCIMIENTOS LOS DÍAS 1° DE CADA MES; LA PRIMERA DE LAS CUALES VENCERÁ EL 1° DE NOVIEMBRE DE 1997 Y LAS DEMÁS CADA DÍA 1° DEL MES CONSECUTIVO SIGUIENTE. (...)**

(resaltado nuestro)

Asimismo en el cuarto punto de la cláusula adicional se consignó:

**CUARTO.- EN GARANTÍA DEL PAGO DEL SALDO DE PRECIO, INTERESES, GASTOS, COSTAS Y COSTOS DE UNA EVENTUAL EJECUCIÓN EL COMPRADOR CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A FAVOR DE LA VENDEDORA SOBRE EL LOCAL ANTES INDICADO Y HASTA POR LA SUMA DE US \$ 3,870.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).**

**PARA LA EVENTUALIDAD DE UNA EJECUCIÓN LAS PARTES ACUERDAN VALORIZAR EL BIEN EN LA SUMA DE DE US \$12,296.00 (DOCE MIL DOSCIENTOS NOVENTAISEIS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).**

(resaltado nuestro)

Posteriormente los contratantes por escritura pública aclaratoria del 30/10/2002 señalan en la cláusula tercera lo siguiente:

**TERCERO: AMBAS PARTES CONTRATANTES DEJAN CONSTANCIA QUE CON POSTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. EL COMPRADOR HA CUMPLIDO CON AMORTIZAR PARTE DEL SALDO DEL PRECIO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE DE FABRICA S.A. Y REPRESENTACIONES BARU S.A., ADEUDANDO A LA FECHA SOLAMENTE 17 LETRAS A RAZÓN DE \$ 227.60 (DOSCIENTOS VEINTISIETE Y 60/100) DÓLARES AMERICANOS CADA UNA. QUEDANDO ENTONCES UN SALDO DE \$ 3,869.20 (TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 20/100) DÓLARES AMERICANOS, SIENDO ESTE EL MONTO ACTUAL SOBRE EL CUAL SE DEBERÁ INSCRIBIR LA HIPOTECA QUE ORIGINALMENTE SE ACORDÓ EN EL MENCIONADO CONTRATO CUYA INSCRIPCIÓN ES MATERIA DE OBSERVACIÓN REGISTRAL. (...).** (resaltado nuestro)

8. Conforme se aprecia la hipoteca garantiza una obligación determinada, es decir, el saldo del precio de la venta. Así, en la escritura pública aclaratoria del 30/10/2002 se precisa la obligación garantizada con la hipoteca hasta por la suma de 3,869.20 dólares americanos. Se señala que ya se pagó parte del precio de venta, adeudándose sólo 17 letras.

9. En tal sentido, teniendo en cuenta las reglas de interpretación del acto jurídico, en especial el de interpretación sistemática establecida en el art. 169 del Código Civil, conforme al cual las cláusulas de los actos jurídicos se

interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, cabe precisar que los contratantes inicialmente señalaron un saldo de precio de US \$ 9,222.00 con la aceptación de 60 letras de cambio; posteriormente mediante cláusula adicional señalan que el saldo del precio y por el que se constituye la hipoteca es de US \$3,700.00; posteriormente, los contratantes por escritura pública del 30/10/2002 aclaran el punto cuarto de la cláusula adicional, respecto del saldo del precio, en el sentido que el comprador cumplió con amortizar parte del saldo del precio que originalmente se acordó, adeudando solamente 17 letras de U.S.\$ 227.60 dólares americanos.

Consecuentemente, lo pactado en la citada escritura pública aclaratoria no constituye una nueva obligación que haya sustituido a la anterior, sino que se trata de la misma obligación la que ha sido amortizada en parte por el comprador, no habiendo sido modificado el importe de cada una de las letras, ni mucho menos ha sido novada conforme a lo establecido por el artículo 1277 del Código Civil<sup>3</sup>. Lo que se especificó en la escritura aclaratoria fue el número de letras que se adeudaban.

10. En consecuencia, debe entenderse que la periodicidad de las letras de cambio es la establecida en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa del 11/3/2002, esto es, vencimientos los días 1° de cada mes.

En la escritura pública del 30/10/2002 se señaló que se adeudaban 17 letras, por lo que deben computarse 17 meses desde el día primero del mes siguiente a la fecha cierta de la modificación, esto es desde el 1ro. de noviembre de 2002. El plazo de 17 meses venció entonces el 1 de marzo de 2004.

Dicha fecha permite dar paso al inicio del plazo de caducidad de los 10 años establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, caducidad que operará el 1 de marzo de 2014.

11. Con respecto a la hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11071356 del Registro de Predios de Lima, de la revisión del título archivado N° 34169 del 19/2/2003, se aprecia que obra la escritura pública N° 0466 de compraventa, constitución de hipoteca y explotación de local comercial del 11/3/2002, otorgada ante Notario de de Lima Arnaldo Gonzáles Bazán y su aclaratoria del 30/10/2002, otorgada ante Notario de de Lima Alberto Guinand Correa, mediante la cual se constituyó hipoteca por REPRESENTACIONES BARU S.A. a favor de DE FABRICA S.A., hasta por la suma de US \$9,632.54 dólares americanos, a fin de garantizar el saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento C00002 de la citada partida.

En la escritura pública N° 0466 de compraventa del 11/3/2002 que contiene inserta la minuta de compraventa del 15/10/1997, los contratantes en la cláusula tercera pactaron lo siguiente:

**TERCERO:**

**EL PRECIO TOTAL DE VENTA DEL LOCAL REFERIDO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, PACTADO DE COMÚN ACUERDO ASCIENDE A LA SUMA DE US \$28,391.30 (VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTIUNO Y 30/100**

<sup>3</sup> Artículo 1277.- Por la novación se sustituye una obligación por otra.

Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitadamente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva.





DÓLARES AMERICANOS) DICHO PRECIO INCLUYE EL IGV; Y SERÁ CANCELADO DEL MODO SIGUIENTE:

(...)

**SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** U.S.\$ 22,965.00 (...), QUE SERÁ PAGADO POR EL COMPRADOR EN SESENTA (60) ARMADAS MENSUALES CONSECUTIVAS CON VENCIMIENTOS LOS DÍAS 1º DE CADA MES, VENCIENDO LA PRIMERA ARMADA EL 1º DE NOVIEMBRE DE 1997, DICHAS ARMADAS ESTARÁN REPRESENTADAS POR IGUAL NÚMERO DE LETRAS CON IGUALES VENCIMIENTOS, CADA UNA POR UN MONTO DE US \$566.62 (QUINIENTOS SESENTISEIS Y 62/100 DÓLARES AMERICANOS), LAS MISMAS QUE SERÁN ACEPTADAS POR EL COMPRADOR A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

(...)

SÉPTIMO:

**EN GARANTÍA DEL PAGO DE LA CUOTA INICIAL Y DEL SALDO DEL PRECIO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, EL COMPRADOR CONSTITUYE A FAVOR DE LA VENDEDORA PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA SOBRE EL LOCAL QUE ES OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA Y CUYA DESCRIPCIÓN APARECE DE LA CLÁUSULA PRIMERA (resaltado nuestro).**

Asimismo, en el punto tercero de la cláusula adicional se consignó:

**TERCERO.- EN GARANTÍA DEL PAGO DEL SALDO DE PRECIO, INTERESES, GASTOS, COSTAS Y COSTOS DE UNA EVENTUAL EJECUCIÓN EL COMPRADOR CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A FAVOR DE LA VENDEDORA SOBRE EL LOCAL ANTES INDICADO Y HASTA POR LA SUMA DE US \$ 9,635.00 (NUEVEMIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).**

PARA LA EVENTUALIDAD DE UNA EJECUCIÓN LAS PARTES ACUERDAN VALORIZAR EL BIEN EN LA SUMA DE DE US \$28,391.30 (VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTIUNO Y 30/100 DÓLARES AMERICANOS).

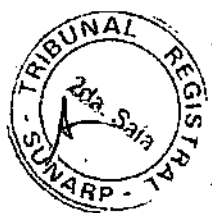
(resaltado nuestro)

Posteriormente los contratantes por escritura pública aclaratoria del 30/10/2002 señalan en la cláusula tercera lo siguiente:

**TERCERO: AMBAS PARTES CONTRATANTES DEJAN CONSTANCIA QUE CON POSTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL COMPRADOR HA CUMPLIDO CON AMORTIZAR PARTE DEL SALDO DEL PRECIO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE DE FABRICA S.A. Y REPRESENTACIONES BARU S.A., ADEUDANDO A LA FECHA SOLAMENTE 17 LETRAS A RAZÓN DE \$ 556.62 (QUINIENTOS SESENTA Y SEIS CON 62/100) DÓLARES AMERICANOS CADA UNA. QUEDANDO ENTONCES UN SALDO DE \$ 9,632.54 (NUEVEMIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS Y 54/100) DÓLARES AMERICANOS, SIENDO ESTE EL MONTO ACTUAL SOBRE EL CUAL SE DEBERÁ INSCRIBIR LA HIPOTECA QUE ORIGINALMENTE SE ACORDÓ EN EL MENCIONADO CONTRATO CUYA INSCRIPCIÓN ES MATERIA DE OBSERVACIÓN REGISTRAL (...). (resaltado nuestro)**

12. Conforme se aprecia la hipoteca garantiza una obligación determinada, es decir, el saldo del precio de la venta. Así, en la escritura pública aclaratoria del 30/10/2002 se precisa la obligación garantizada con la hipoteca hasta por la suma de 9632.54 dólares americanos. Se señala que ya se pagó parte del precio de venta, adeudándose sólo 17 letras,

13. En tal sentido, teniendo en cuenta las reglas de interpretación del acto jurídico, en especial el de interpretación sistemática establecida en el art. 169 del Código Civil, conforme al cual las cláusulas de los actos jurídicos se



interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, cabe precisar que los contratantes inicialmente señalaron un saldo de precio de US \$ 22,965.00 que serian pagadas en 60 armadas mensuales consecutivas representadas por igual número de letras de cambio; posteriormente mediante cláusula adicional señalan que el saldo del precio y por el que se constituye la hipoteca es de US \$9,635.00; posteriormente, los contratantes por escritura pública del 30/10/2002 aclaran, respecto del saldo del precio, en el sentido que el comprador cumplió con amortizar parte del saldo del precio que originalmente se acordó, adeudando solamente 17 letras de U.S.\$ 566.62 dólares americanos.

Consecuentemente, lo pactado en la citada escritura pública aclaratoria no constituye una nueva obligación que haya sustituido a la anterior, sino que se trata de la misma obligación la que ha sido amortizada en parte por el comprador, no habiendo sido modificado el importe de cada una de las letras, ni mucho menos ha sido novada conforme a lo establecido por el artículo 1277 del Código Civil<sup>4</sup>. Lo que se especificó en la escritura aclaratoria fue el número de letras que se adeudaban.



**14.** En consecuencia, debe entenderse que la periodicidad de las letras de cambio es la establecida en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa del 11/3/2002, esto es, vencimientos los días 1° de cada mes.

En la escritura pública del 30/10/2002 se señaló que se adeudaban 17 letras, por lo que deben computarse 17 meses desde el día primero del mes siguiente a la fecha cierta de la modificación, esto es desde el 1ro. de noviembre de 2002. El plazo de 17 meses venció entonces el 1 de marzo de 2004.

Dicha fecha permite dar paso al inicio del plazo de caducidad de los 10 años establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, caducidad que operará el 1 de marzo de 2014.

**15.** El apelante considera que los plazos de vencimiento de las letras inicialmente pactados no fueron modificados.

Sin embargo, precisamente la escritura del 30/10/2002 fue otorgada por las partes (en ambas hipotecas), para precisar las cuotas pendientes a dicha fecha. Se precisó que ya no se adeudaban 60 letras, sino sólo 17. Pero se adeudaban a dicha fecha, esto es, a la fecha de la escritura (la fecha de la minuta no se toma en cuenta por no ser fecha cierta).

Por lo tanto, si bien no se varió la periodicidad de las tetras (mensual), ni el monto de cada una, si se varió el plazo de vencimiento, pues deben computarse 17 meses desde la escritura aclaratoria y no los 60 meses originariamente pactados.

**16.** Conforme a lo expuesto, se concluye que no procede extender la cancelación por caducidad, pero no porque no sea posible determinar la fecha de vencimiento de la obligación como ha señalado la Registradora, sino porque el plazo de caducidad aún no ha transcurrido.

<sup>4</sup> Artículo 1277.- Por la novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitadamente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva.



En consecuencia, se revoca la observación y se dispone la tacha sustantiva del título, al amparo del artículo 42 e) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral