



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°1314 -2022-SUNARP-TR

Lima, 08 de abril de 2022.

APELANTE : **LILI ANA HAMASAKI CHIBA.**
TÍTULO : N° 594420 del 28/02/2022.
RECURSO : H.T N° 010435 del 14/03/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Levantamiento de hipoteca por caducidad.
SUMILLA :

CADUCIDAD DE HIPOTECA RENOVADA

El cómputo para determinar la caducidad de las hipotecas que fueron renovadas se efectúa desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 cedida en el asiento D00002 y renovada en el asiento D00003 de la partida N° 12210012 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta declaración jurada suscrita por Lilia Ana Hamasaki Chiba, con firma certificada por el fedatario de la Zona IX-Lima, David Nicola Castillo Mendoza.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Carmen Elizabeth Martínez Galván, decretó la tacha sustantiva del título conforme a los siguientes fundamentos:

"(...)

Mediante el presente título se solicita el levantamiento por caducidad de la hipoteca registrada en el Asiento D00001, D00002 renovada en el asiento D00003 de la Partida 12210012 del Registro de Predios de Lima.

El segundo párrafo del artículo 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 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. Tratándose de inscripciones



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

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, solo 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.

Al respecto, se cumple con señalar que la hipoteca materia de rogatoria fue cedida a favor del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS según obra inscrito en el Asiento D00003 de la partida en estudio. Por tanto, habiendo revisado los antecedentes registrales correspondientes se advierte que además del crédito otorgado, la hipoteca garantiza obligaciones futuras y eventuales (toda deuda u obligación, directa o indirecta, existente y futura que tengan o pudieran tener los propietarios. En tal sentido respecto de las obligaciones futuras y eventuales no se ha cumplido con acreditar, al ingreso del presente título y mediante instrumento público, el nacimiento de la obligación a efectos de computar el plazo de caducidad. Por lo tanto, no procede lo solicitado. (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en el siguiente fundamento:

- Las hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas, futuras y eventuales, que no llegaron a nacer caducan a los 10 años contados desde la fecha de su inscripción. En ese sentido, la hipoteca inscrita en el asiento D00001, cedida en el asiento D00002 y renovada en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 12210012 del Registro de Predios de Lima, ha caducado, por haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de su inscripción.
- Señala que se ha inobservado el C Pleno Registral llevado a cabo los días 6 y 7 de diciembre de 2012 y el CX Pleno Registral, llevado a cabo el 26 de setiembre de 2013; así como la Resolución N° 999-2015-SUNARP-TR-L, Resolución N° 338-2020-SUNARP-TR-L y Resolución N° 472-2021-SUNARP-TR-L.
- Se debió considerar que en la partida electrónica N° 12210020 del Registro de Predios de Lima, bajo el título N° 1594580-2021, se extendió el asiento de levantamiento de hipoteca por caducidad, por lo que, se debe proceder conforme al principio de predictibilidad.



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 12210012 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida, obra registrada el predio ubicado en el sub lote 13-B, avenida Paseo de la República N° 1469-1469A de la urbanización Pase de la República – I Etapa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; siendo sus titulares registrales Carmen Jacqueline Sarmiento Flores y Lili Ana Hamasaki Chiba.

En el asiento D00001 obra inscrita la hipoteca del 65 % de acciones y derechos que corresponden a Abraham Llamosas y esposa, constituida a favor del Banco Latino, por la suma de U\$ 26,600.00 dólares americanos. Traslado del asiento 3-d de la ficha N° 314260 (Título archivado N° 79938 del 22/05/1996).

En el asiento D00002 obra inscrita la cesión de la referida hipoteca, efectuada por el Banco Latino en Liquidación a favor del Ministerio de Economía y Finanzas. Traslado del asiento D00001 de la partida matriz N° 41997052 (Título archivado N° 20173 del 30/01/2003).

En el asiento D00003 obra extendida la renovación de hipoteca efectuada por el Ministerio de Economía y Finanzas (Título archivado N° 698107 del 17/10/2008).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

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:

- ¿Cómo se efectúa el cómputo del plazo de caducidad de una hipoteca que ha sido renovada?

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.



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

2. Mediante Ley N° 26639¹ 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 IV Pleno del Tribunal Registral, realizado 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.

3. Remitiéndose 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 diez 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 diez años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 27/6/1996.



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

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 diez años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

5. Con posterioridad a la Ley 26639 – la que fue publicada el 27 de junio de 1996 y entró en vigor 90 días después de su publicación -, se publicó la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, el 9 de diciembre de 1996, la que en el último párrafo del artículo 172 dispone:

“La liberación y extinción de toda garantía real constituida a 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 a favor de una empresa”.

6. Actualmente, el artículo 120 del vigente 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 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



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

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).

7. Con el título venido en grado de apelación se solicita, el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 cedida en el asiento D00002 y renovada en el asiento D00003 de la partida N° 12210012 del Registro de Predios de Lima.

La registradora tachó el título señalando que, revisado los antecedentes registrales de los citados asientos, se determina que además del crédito otorgado, la hipoteca garantiza obligaciones futuras y eventuales. En tal sentido no se ha cumplido con acreditar al ingreso del presente título el nacimiento de la obligación.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

8. La hipoteca materia de rogatoria fue constituida por Abraham Sarmiento Llamosas y su esposa a favor del Banco Latino, hasta por la suma de US\$ 26,600.00 dólares americanos, el cual se inscribió en el asiento D00001 de la citada partida. Luego esta hipoteca fue cedida a favor del Ministerio de Economía y Finanzas, quien luego renovó la hipoteca.

Respecto a los créditos hipotecarios que originariamente habían sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero que son transferidos a favor de una persona ajena a dicho sistema, debe señalarse que el privilegio de las instituciones del sistema bancario y financiero, establecido en el artículo 172 de la Ley 26702, por el cual no se les aplica la caducidad regulada en el artículo 3 de la Ley 26639, no se transmite al cesionario en caso de cesión de la hipoteca, por tratarse de un privilegio propio de dichas instituciones, de allí que esta instancia en sesión del LIV Pleno adoptara el siguiente acuerdo:

CESIÓN DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS EN FAVOR DE UNA EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Quando un gravamen originariamente constituido en favor de una empresa del sistema financiero es cedido a favor de un particular, procede la cancelación por caducidad de dicho gravamen si ha transcurrido el plazo de 10 años contados a partir del vencimiento de la obligación”.



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

9. De la revisión del título archivado N° 79938 del 22/05/1996 en virtud del cual se extendió el referido asiento, se aprecia la escritura pública del 06/05/1996, la cual señala lo siguiente:

"(...)

DE UNA PARTE, **EL BANCO LATINO (...)**, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ **EL BANCO**;

DE OTRA PARTE, **YADUE S.R.L (...)**, EN ADELANTE DENOMINADO EL(LOS) **DEUDOR(ES)**; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DERIVAN DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DE LOS ANTECEDENTES, OBJETO Y MONTO:

PRIMERA.

EL (LOS) DEUDOR(ES), A FIN DE FINANCIAR LA COMPRA DE EQUIPOS DE SOLDADURA Y CAPITAL DE TRABAJO, HA SOLICITADO A EL BANCO UN CRÉDITO DEL PROGRAMA: DE LA LÍNEA PROPEM-CAF QUE INTERMEDIA COFIDE, POR **US\$ 21,396.00** (VEINTE Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), ASIMISMO, UN PRÉSTAMO(S) CON RECURSOS DE EL BANCO POR **US\$ 5,031.00** (CINCO MIL TREINTA Y UNO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

(...)

DE LAS CONDICIONES GENERALES.

DEL CRÉDITO CON RECURSOS DE COFIDE.

TERCERA.

RESPECTO DE LA PARTE DEL CRÉDITO CUBIERTO CON EL FINANCIAMIENTO OTORGADO POR COFIDE POR **US\$ 21,396.00** (VEINTE Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) **ESTE SERÁ CANCELADO EN UN PLAZO DE TRES AÑOS, QUE INCLUYE UN PERIODO DE GRACIA DE SEIS MESES. MEDIANTE DIEZ AMORTIZACIONES, CON VENCIMIENTO TRIMESTRAL CADA UNA, IGUALES Y SUCESIVAS, VENCIENDO LA PRIMERA A PARTIR DEL TRIMESTRE CALENDARIO SIGUIENTE A LOS 180 DÍAS DEL DESEMBOLSO.**

(...)

EL MONTO DEL CRÉDITO A QUE SE REFIERE ESTA CLÁUSULA, SERÁ DESEMBOLSADO ÍNTEGRAMENTE EN UNA SOLA OCASIÓN CONTRA EL BLOQUEO REGISTRAL DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS. SIEMPRE Y CUANDO EL (LOS) DEUDOR(ES) HAYA CUMPLIDO CON TODAS LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO Y HAYA SUSCRITO EL PAGARÉ RESPECTIVO.

(...)

DEL CRÉDITO CON RECURSOS DEL BANCO

CUARTA.

RESPECTO DEL CRÉDITO EN LA PARTE CUBIERTA CON RECURSOS DE EL BANCO, POR **US\$ 5,031.00** (CINCO MIL/TREINTA Y UNO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), **ESTE SERÁ CANCELADO EN UN PLAZO DE TRES (03) AÑOS, QUE INCLUYE UN PERIODO DE GRACIA DE SEIS MESES. MEDIANTE DIEZ AMORTIZACIONES DE VENCIMIENTO TRIMESTRAL CADA UNA, IGUALES Y SUCESIVAS. VENCIENDO LA PRIMERA A PARTIR DEL TRIMESTRE CALENDARIO SIGUIENTE A LOS 180 DÍAS DEL DESEMBOLSO DEL BANCO.**

DE LAS GARANTÍAS.

OCTAVA.

EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ASUMIDA POR EL (LOS) DEUDOR(ES) EN VIRTUD A LO EXPUESTO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO ESTARÁ GARANTIZADO POR LO SIGUIENTE:

- FIANZA SOLIDARIA DE LOS SRES. ANGEL VACILA RUGEL Y SRA. ENRIQUE DUEÑAS ROKAS Y ESPOSA.
- FIANZA SOLIDARIA DEL SR. JOSÉ L. CUYA FRANCIA.
- FIANZA SOLIDARIA DEL SR. ABRAHAM SARMIENTO LLAMOSAS Y SRA.
- PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA POR LA SUMA DE US\$ 20,000.00 SOBRE EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ L. CUYA FRANCIA.



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

- PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA POR LA SUMA DE US\$ 26,600.00 SOBRE EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS SRS. ABRAHAM SARMIENTO LLAMOSAS Y SRA.

LA(S) MISMA(S) QUE SE ENCUENTRAN DETALLADA(S) EN LA(S) CLÁUSULA(S) ADICIONAL(ES), INSERTA(S) AL PRESENTE INSTRUMENTO.

CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA.

QUE OTORGA(N) ABRAHAM SARMIENTO LLAMOSAS Y ANA DORIS FLORES BELTRÁN (...) EN CALIDAD DE GARANTES HIPOTECARIO(S) CON ARREGLO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERA.

EL(LOS) GARANTES HIPOTECARIOS(S) CONSTITUYE(N) PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA POR LA SUMA DE US\$ 26,600.00 (VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), MÁS LOS INTERESES Y GASTOS EN FAVOR DE EL BANCO SOBRE EL(LOS) INMUEBLES DE SU PROPIEDAD, CUYA UBICACIÓN Y ÁREA, SE DETALLA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.

CUARTA.

LA(S) HIPOTECA(S) QUE SE CONSTITUYE(N), TIENE(N) POR OBJETO GARANTIZAR EL PAGO DE LAS DEUDAS CONTRAÍDAS POR EL(LOS) DEUDOR(ES) EN EL CONTRATO PRINCIPAL Y EN GENERAL POR TODA OBLIGACIÓN ADQUIRIDA O QUE ADQUIERA EL(LOS) DEUDOR(ES) CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE FRENTE A EL BANCO EN MONEDA NACIONAL Y/O EXTRANJERA, POR OBLIGACIONES DIRECTAS O INDIRECTAS, PRESENTES O FUTURAS QUE PUEDA(N) TENER EL(LOS) DEUDOR(ES) FRENTE A EL BANCO POR CRÉDITOS CONCEDIDOS A SU FAVOR O A FAVOR DE TERCEROS POR LOS QUE ACTÚE(N) COMO FIADOR(ES), AVALISTA(S) O POR CUALQUIER OTRA RAZÓN INCLUYENDO LA CONVERSIÓN DE EL(LOS) CRÉDITO(S) INDIRECTO(S), EN DIRECTO(S). LA(S) HIPOTECA(S) GARANTIZA(N) IGUALMENTE TODA DEUDA DE EL(LOS) DEUDOR(ES) A FAVOR EL BANCO, POR INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS, EN CASO LAS COMISIONES Y/O IMPUESTOS QUE FUERAN PROCEDENTES, Y EVENTUALES GASTOS, AÚN CUANDO POR ESTOS CONCEPTOS LA RESPONSABILIDAD DE EL(LOS) DEUDOR(ES) EXCEDIERA LA SUMA DE US\$ 26,427.00 (VEINTE Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y SIETE 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL BANCO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1107 DEL CÓDIGO CIVIL.

(...) (Énfasis añadido).

De lo transcrito, podemos apreciar que el señor Abraham Sarmiento Llamosas y su esposa Ana Doris Flores Beltrán, a fin de garantizar las obligaciones ciertas, así como las obligaciones futuras y/o eventuales contraídas por Yadue SRL, constituye hipoteca a favor del Banco Latino por la suma de US\$ 26,600.00 dólares americanos. Esta hipoteca no estaba sujeta al plazo de caducidad prevista en la Ley 26639, por tratarse de una empresa del sistema financiero.

10. Luego, en el asiento D00002 se inscribió la cesión de la hipoteca submateria, efectuada por Banco Latino en Liquidación a favor del Ministerio de Economía y Finanzas, en mérito de la escritura pública del 21/11/2002 (título archivado N° 20173 del 30/01/2003), la cual señala lo siguiente:

“(...)”

BANCO LATINO (...) A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ “EL CEDENTE”; Y DE LA OTRA PARTE,
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS, EN LO SUCESIVO EL CESIONARIO (...)

RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

(...)

PRIMERO: ANTECEDENTES

(...)

1.6 A MÉRITO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES REFERIDAS Y LOS ACUERDOS ANTES INDICADOS POR CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE ACTIVOS Y ASUNCIÓN DE OBLIGACIONES SUSCRITO EL 31 (TREINTIUNO) DE AGOSTO DE 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTINUEVE) (EN ADELANTE EL CONTRATO), EL CEDENTE CONVINO EN TRANSFERIR A EL CESIONARIO SU DERECHO SOBRE LA CARTERA DE CRÉDITOS QUE APARECE EN EL ANEXO 1 DEL MISMO. Y, A SU VEZ, ESTE ÚLTIMO SE OBLIGÓ A ADQUIRIR DICHA CARTERA, ASUMIENDO COMO CONTRAPRESTACIÓN LOS DEPÓSITOS Y OBLIGACIONES A CARGO DEL PRIMERO QUE FIGURAN EN EL ANEXO II DEL CITADO CONTRATO.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

2.1 DE CONFORMIDAD CON LO PACTADO EN EL CONTRATO, ASÍ COMO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1206 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL, EL CEDENTE HA CEDIDO A EL CESIONARIO LOS DERECHOS DE SU CARTERA DE CRÉDITOS DESCRITOS EN EL ANEXO 1-A DE EL CONTRATO.

2.2 LA CESIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITOS EFECTUADA POR EL CEDENTE, COMPRENDE LA TRANSFERENCIA A EL CESIONARIO DE LAS GARANTÍAS REALES Y PERSONALES, ASÍ COMO LOS ACCESORIOS DEL DERECHO TRANSMITIDO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

2.3 EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 1211 DEL CÓDIGO CIVIL, POR EL PRESENTE CONTRATO, EL CEDENTE PERFECCIONA LA TRANSFERENCIA A EL CESIONARIO DE LAS GARANTÍAS DE LOS PRESTATARIOS QUE SE DETALLAN EN LOS ANEXOS 1-A Y 1-B DEL PRESENTE DOCUMENTO.

(...)” (Énfasis añadido).

De lo descrito se desprende que el objeto de la cesión fueron los créditos ciertos y existentes, de conformidad con el artículo 1212 del Código Civil, que regula la obligación del cedente de garantizar la existencia y exigibilidad del derecho cedido, salvo pacto distinto. En tal sentido sólo se puede ceder derechos existentes y exigibles, salvo pacto expreso. Asimismo no se aprecia del título que hubieran nacido nuevas obligaciones luego de la suscripción de la constitución del crédito con garantía hipotecaria del 06/05/1996 inscrito en el asiento D0001. Sin embargo al tratarse el acreedor de una entidad que no forma parte del sistema financiero, la hipoteca cedida sí está sujeto al plazo de caducidad.

11. Posteriormente, en el asiento D00003 se registró la renovación de hipoteca efectuada por el Ministerio de Economía y Finanzas, en mérito a la escritura pública del 10/10/2008 otorgada ante notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

Al respecto, el artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que el plazo de caducidad del asiento de inscripción del asiento renovado o reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

En el presente caso, efectuado el cómputo de 10 años desde la inscripción de la renovación de la hipoteca, esto es el 10/10/2008, el



RESOLUCIÓN N° 1314 -2022-SUNARP-TR

plazo de caducidad habría cumplido el 10/10/2018, esto es mucho antes de la fecha de presentación del presente título.

Consecuentemente, se **revoca la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral