

**PERÚ****Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN No. 0996-2025-SUNARP-TR****LIMA, 07 de marzo de 2025**

**APELANTE** : DANTE JAVIER SALAZAR DIEZ  
**TÍTULO** : N° 3389219 del 21/11/2024.  
**RECURSO** : H.T.D. N°5623 del 18/02/2025  
**REGISTRO** : Predios de Chiclayo.  
**ACTO** : CADUCIDAD DE HIPOTECA  
**SUMILLA** :

**CADUCIDAD DE HIPOTECA**

A efectos de establecer si una hipoteca ha caducado deberá revisarse si se verifica el transcurso del plazo legal y/o reglamentario a partir de la documentación obrante en los antecedentes registrales, atendiendo a la naturaleza de las obligaciones garantizadas.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita en virtud de la Ley N°26639, la cancelación de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 11008766, ampliada en el As. D0003 y cedida a favor de DECAROPE S.A.C. en el As. D0005 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Declaración jurada del 21/11/2024 suscrita por Dante Javier Salazar Diez, cuya firma ha sido certificada por fedataria de la Z.R. N° II- Sede Chiclayo Nancy Yamalit Brenis Delgado el 21/11/2024.



Con el reingreso del 27/12/2024, se acompaña:

- Escrito de subsanación del 27/12/2024 suscrito por Dante Javier Salazar Diez.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el registrador público de Chiclayo Juan Francisco Aguinaga Mestanza, bajo los siguientes fundamentos:

**“Señor: Salazar Diez Dante Javier.**

**I. ACTO SOLICITADO: Caducidad de hipoteca**

**II. PARTIDA REGISTRAL: 11008766**

**III. RAZONES QUE SUSTENTAN LA OBSERVACIÓN:**

Visto el reingreso, se indica lo siguiente:

La hipoteca inscrita en el asiento D0002, se constituyó a fin de garantizar un préstamo de S/120,000.00 soles, posteriormente la ampliación de hipoteca inscrita en el asiento D0004, garantiza los intereses, comisiones, gastos, primas de seguro pagadas por el acreedor, costas de juicio y demás cargos que fueran aplicables, así como las obligaciones derivadas de los préstamos dinerarios que en futuro o eventualmente le otorgue el acreedor.

Según el Artículo 120 del Reglamento de inscripciones del Registro de predios.

- *"La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.*

*En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.* Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo



del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. (...) (Resaltado agregado)

Respecto a estos casos el Tribunal Registral en Resolución N°4255-2023-SUNARP-TR de fecha 06/10/2023 se ha pronunciado de la siguiente manera: "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."

Asimismo, en el CCLXXXIX PLENO REGISTRAL (289-2024): Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada los días 19 y 20 de agosto de 2024. Publicado en el Diario El Peruano el 31.8.2024.

#### 6. CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS

"De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sólo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.

Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones"

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 5083-2023-SUNARP-TR (NSIR-T) del 27.10.2023 y N4680- 2023-SUNARP-TR del 17.11.2023



De la revisión del título archivado que diera mérito a la inscripción de la hipoteca se puede apreciar que dicha hipoteca respalda obligaciones mixtas, pues por un lado respalda el crédito que se hizo efectivo cuando se inscribió la hipoteca en el asiento D0002(S/120,000.00 soles) y por otro lado respalda una obligación futura en la ampliación de hipoteca contenida en el asiento D0004; es decir, respalda una obligación cierta y una obligación eventual.

En consecuencia, se tiene claro que la obligación eventual ya caducó; sin embargo, queda pendiente demostrar que la obligación cierta (el crédito) venció, por lo que para proceder a la inscripción de caducidad de hipoteca se deberá presentar instrumento público **en el que se acredite fehacientemente el cómputo del plazo.** (...)"

### III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

- Las hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas, futuras y eventuales, que no llegaran o nacer caducan o los 10 años contados desde la fecha de su inscripción. En ese sentido, la Hipoteca inscrita en el asiento D00002 constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, la cual fue ampliada en el asiento D00004, la mismo que fue cedido en el asiento D00005 a favor de DECAROPE S.A.C. ha caducado, por haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de su inscripción.
- Asimismo, se ha inobservado el C Pleno Registral llevado o cabo los días 6 y 7 de diciembre de 2012 y el CX Pleno Registral, llevado o cabo el 26 de septiembre de 2013; así como lo Resolución N° 999-2015-SUNARP-TR-L, Resolución N° 338-2020-SUNARP-TR-L y Resolución N° 472-2021- SUNARP-TR- L.
- Por otro lado, pese o que en su oportunidad hemos señalado que se debió considerar que en la Partida Electrónica N° 01230208 del Registro de Predios de Chiclayo, bajo el título N° 01230208-2024, se extendió el asiento de levantamiento de hipoteca por caducidad, no se ha procedido conforme al principio de predictibilidad.
- De otro lado, se debe señalar que una vez cedida la hipoteca o una persona que no pertenece al sistema bancario o financiero entonces le resulta aplicable la Ley 26639 siempre y cuando se reúnan los requisitos previstos en ello. Es así que el Tribunal Registral a través del acuerdo plenario aprobado en el LXXXV PLENO celebrado el 23



de marzo del 2012, estableció que: “La inscripción de la cesión de hipoteca no constituye renovación de la misma ni modifica el cómputo del plazo de caducidad”.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

##### **Partida N° 11008766 del Registro de Predios de Chiclayo.**

En la partida N° 11008766 del Registro de Predios de Chiclayo, corre inscrito el predio ubicado en Calle Tinajones número 197-3RA planta, en la urbanización Federico Villarreal, provincia y departamento de Lima; cuyo titular registral es Alejandro Karim Barrera Aguinaga.

- En el asiento D00002 consta inscrita la hipoteca constituida por Panificación Arte Distribuidores S.A.C. a favor del Banco de Crédito del Perú-BCP, hasta por la suma de US\$ 64,978.47 dólares americanos; constituida por escritura pública N° 2482 con fecha 03/07/2012, otorgada ante notario de Chiclayo Carlos Alberto Caballero Burgos. Así consta del título archivado N° 56346 del 17/07/2012.
- En el asiento D00004 consta inscrita la ampliación de la hipoteca inscrita en el Asiento D00002 constituida por Panificación Arte Distribuidores S.A.C. a favor del Banco de Crédito del Perú-BCP, se amplía hasta por la suma de US\$ 166,852.05 dólares americanos; constituida por escritura pública N° 3144 con fecha 16/07/2013, otorgada ante notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez. Así consta del título archivado N° 56386 del 19/07/2013.
- En el asiento D00005 obra inscrita la cesión de la hipoteca registrada en el asiento D00002 y su ampliación en el asiento D00004 que antecede, por Banco de Crédito del Perú – BCP a favor de DECAROPE S.A.C.; en mérito a la escritura pública N° 11886 de fecha 18/12/2023 y adenda del contrato escritura pública N°585 del 19/01/2024, ambas otorgadas ante el notario de Lima Laos de Lama Eduardo José Atilio. Así consta del título archivado N° 442037 del 13/02/2024.

#### **V. PLANEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.



De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si la hipoteca bajo estudio ha caducado.

## **VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue por:

- i. Extinción de la obligación que garantiza.
- ii. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- iii. Renuncia escrita del acreedor.
- iv. Destrucción total del inmueble.
- v. Consolidación.

2. Mediante Ley N° 26639<sup>1</sup> se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

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

Al respecto, en el IV 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 enumeradas en el artículo 1122 del Código Civil.
- La caducidad.

---

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



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 10 años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes “que garantizan créditos” o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- **Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.**

5. Actualmente, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes.

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 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. (...).  
(El resaltado es nuestro).

6. Como puede apreciarse, conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.

Además de ello, se estipula que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que las mismas se entenderán exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240 del Código Civil, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

La excepción a esta regla es que se hubiese hecho constar en el registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, supuesto en el cual a efecto de realizar el cómputo del plazo de caducidad se nos remite a lo señalado en el segundo párrafo del artículo bajo comentario, esto es, efectuar el cómputo desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado.

7. Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 establece como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Prosiguiendo con el análisis del segundo párrafo del artículo 120, en su segunda parte, se advierte que contiene dos supuestos:





a) Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el registro. Estos gravámenes sólo caducarán si:

- Se acredita fehacientemente con instrumento público la fecha del vencimiento de la obligación; y,

- Haya transcurrido el plazo de 10 años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento fehaciente presentado.

b) Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. Estos gravámenes sólo caducarán si:

- Se acredita fehacientemente con instrumento público el nacimiento de la obligación; y,

- Ha transcurrido el plazo de 10 años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el Registro en forma fehaciente con instrumento público.

En ambos supuestos, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el Registro en forma fehaciente con instrumento público.

**8.** Por su parte, cuando se trata de obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas caducarán si se acredita ante el Registro el nacimiento de la obligación garantizada, así como su vencimiento, a partir del cual, se efectuará el cómputo para determinar la caducidad de la hipoteca.

No obstante, la norma referida no contempla los casos en que la obligación no hubiere nacido, pues nótese que su segundo párrafo se refiere a hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que efectivamente llegaron a existir.

Al respecto, en el C Pleno de este tribunal, llevado a cabo en sesión de fecha 6 y 7 de diciembre de 2012, se adoptó el siguiente acuerdo:

**CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**



“De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sólo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. **Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones”.**

El acuerdo plenario hace referencia al artículo 87 del RIRP vigente en aquel momento; sin embargo, con posterioridad se aprobó el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup> cuyo artículo 120 contiene similar norma. Este hecho motivó a este tribunal dilucidar si la nueva reglamentación había modificado el acuerdo plenario antes referido; por lo que, en el CX Pleno llevado a cabo el 26 de setiembre de 2013 se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

**VIGENCIA DE ACUERDO ADOPTADO EN EL PLENO C.**

El Art. 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no ha modificado el acuerdo adoptado en el Pleno C, acerca de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

En consecuencia, tanto del segundo párrafo del artículo 87 del derogado RIRP como del artículo 120 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se puede entender que lo referido a obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas sólo es aplicable cuando la obligación nació, porque no se puede pedir al interesado una prueba negativa.

Por tales razones, se concluyó que puede darse al artículo 87 una interpretación más acorde con la Ley N° 26639, situación que, fácilmente, se puede trasladar al artículo 120 del actual Reglamento.

**9.** En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 11008766, ampliada en el As. D0004 y cedida a favor de DECAROPE SAC en el As. D0005 del Registro de Predios de Chiclayo.

---

<sup>2</sup> Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN del 3/5/2013



El registrador ha denegado la inscripción manifestando que, revisados los antecedentes registrales, se advierte que en el contrato constitutivo de la hipoteca este no fue fijado, tampoco en el instrumento relativo a la cesión del crédito e hipoteca (como su derecho accesorio) figura alguna estipulación concerniente a la devolución del crédito. Por lo tanto, esta circunstancia debe ser resuelta conforme a la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.

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

**10.** Así, se aprecia que mediante escritura pública del 03/07/2012 otorgada ante notario de Chiclayo, Carlos Alberto Caballero Burgos se constituyó hipoteca a favor de Banco de Crédito del Perú- BCP a efectos de garantizar un préstamo de S/. 120,000.00 (Ciento Veinte Mil con 00/100 Nuevos Soles). La hipoteca quedó registrada en el asiento D00002. (título archivado N° 56346 del 17/07/2012).

Con escritura pública del 16/07/2013 otorgada ante notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez se efectuó la ampliación de la hipoteca hasta por el monto de US\$. 166,852.05 Dólares Americanos. La ampliación de la hipoteca quedó registrada en el asiento D00004. (título archivado N° 56386 del **19/07/2013**).

Asimismo, con escritura pública del 18/12/2023 y adenda del 19/01/2024 ambas otorgadas ante notario de Lima Laos de Lama Eduardo José Atilio se celebró la cesión de derechos de acreedor hipotecario en la que Banco de Crédito del Perú cede a favor de DECAROPE S.A.C. su calidad de acreedor hipotecario. La cesión se registró en el asiento D00005 (título archivado N°442037 del 13/02/2024)<sup>3</sup>.

Como se aprecia si bien la hipoteca se constituyó inicialmente a favor de una empresa del sistema financiero, con posterioridad se cedió a favor de una persona jurídica.

---

<sup>3</sup> SEGUNDA.-OBJETO

MEDIANTE LA PRESENTE MINUTA, LAS PARTES CONVIENEN EN FORMALIZAR LA CESIÓN DE LOS DERECHOS QUE POSEIA EL BANCO SOBRE LAS HIPOTECAS EN FAVOR DEL CESIONARIO, POR LO QUE UNA VEZ INSCRITO ESTE ACUERDO EN LAS PARTIDAS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS, EL CESIONARIO APARECERÁ COMO TITULAR DE LAS HIPOTECAS. LA RELACIÓN DE LOS INMUEBLES GRAVADOS Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS HIPOTECAS FORMAN PARTE INTEGRANTE DE ESTE DOCUMENTO COMO ANEXO 1.



En el Pleno LIV (54) esta instancia aprobó el siguiente acuerdo vinculante:

**CESIÓN DE GRAVÁMENES CONSTITUIDO EN FAVOR DE UNA EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

“Cuando un gravamen originariamente constituido a 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”.

Por tanto, resulta aplicable la Ley N° 26639, Ley de caducidad.

**11.** A efectos de determinar desde cuándo debe realizarse el cómputo del plazo del vencimiento, toda vez que la hipoteca fue cedida según consta en el asiento D00005 debe tenerse en cuenta el siguiente acuerdo plenario adoptado en el LXXXVI Pleno (86-2012) del 23/3/2012:

**CESIÓN DE HIPOTECA**

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

Es conveniente precisar que en reiteradas oportunidades esta instancia ha señalado que: “La inscripción de la cesión de hipoteca sí modifica el cómputo de plazo de caducidad cuando las obligaciones señaladas en la cesión, son distintas a las inicialmente garantizadas con la hipoteca. Por consiguiente, el análisis para el cómputo de plazo debe realizarse desde el título archivado que dio mérito a la inscripción de la cesión”.<sup>4</sup>

**12.** Ahora bien, a efectos de analizar el transcurso del plazo para declarar el levantamiento de la hipoteca, corresponde analizar el título de constitución de la hipoteca (título archivado N° 56346 del 17/07/2012) a efectos de determinar la naturaleza de las obligaciones garantizadas con la hipoteca, así como el título archivado de la ampliación de la hipoteca (título archivado N° 56387 del 19/07/2013) y la cesión (título archivado N° 442037 del 13/02/2024) a efectos de verificar si se ha modificado el plazo de vencimiento de la obligación primigeniamente pactada.

**13.** De la revisión del título archivado N° 56346 del 17/07/2012 que dio mérito a la extensión del asiento D00002 de la partida N° 11008766 del Registro de Predios de Chiclayo, se advierte que obra la escritura pública del 03/07/2012 otorgada ante el notario de Chiclayo Carlos Alberto

---

<sup>4</sup> RESOLUCIÓN N°2351-2021-SUNARP-TR del 05/11/2021



Caballero Burgos, por la cual Panificación Arte Distribuidora S.A.C. constituye hipoteca a favor de Banco de Crédito del Perú-BCP, hasta por la suma de **US\$ 64,978.47** dólares americanos, bajo los siguientes términos y condiciones:

“(…)

**SEGUNDO:** POR ESTE CONTRATO, EL VENDEDOR DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A EL COMPRADOR, Y ÉSTE ADQUIERE PARA SI EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR.

LA VENTA SE EFECTÚA AD-CORPUS COMPRENDE TODO LO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA AL INMUEBLE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

**TERCERO:** EL PRECIO DE VENTA ES DE **S/ 176,150.00 (CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, LOS MISMOS QUE SE PAGARÁN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- **S/. 56,150.00 (CINCUENTA CUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, CON RECURSOS PROPIOS DE EL COMPRADOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU ENTREGA Y RECEPCIÓN QUE LAS FIRMAS DE LAS PARTES AL PIE DE ESTE DOCUMENTO.

- **S/. 120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, QUE SE CANCELARA MEDIANTE UN PRÉSTAMO QUE GESTIONARÁ **EL COMPRADOR** Y QUE SE ENTREGARÁ A EL VENDEDOR A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE, BAJO FE NOTARIAL, MEDIANTE FINANCIAMIENTO QUE **EL COMPRADOR** HA APROBADO EN EL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, EL PAGO DE LOS S/. 120,000.00 NO DEBERÁ EXCEDER DE 30 DÍAS NATURALES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE MINUTA.

“(…)

**PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

EL CLIENTE CONSTITUYE A FAVOR DE EL BANCO **PRIMERA HIPOTECA**, HASTA POR/EL IMPORTE DEL VALOR DE TASACIÓN DEL BIEN SEÑALADO EN LA CLÁUSULA CUARTA, /SOBRE EL(LOS) SIGUIENTE(S) INMUEBLE(S) DE SU PROPIEDAD (EN ADELANTE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS SE DENOMINARÁ SIMPLEMENTE "EL INMUEBLE", AÚN CUANDO SE TRATE DE VARIAS):

**1.** INMUEBLE CONSTITUIDO POR DEPARTAMENTO SITO EN LA TERCERA PLANTA DEL EDIFICIO PARA VIVIENDA, CALLE "TINAJONES" N° 197-3, URBANIZACION FEDERICO VILLARREAL, DEL DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS, ÁREA Y DOMINIO CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11008766 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CHICLAYO.



LAS HIPOTECAS (EN ADELANTE SIMPLEMENTE "LA HIPOTECA", AÚN CUANDO SE TRATE DE VARIAS). QUE SE CONSTITUYEN MEDIANTE ESTE CONTRATO GARANTIZAN Y RESPALDAN TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES DE EL CLIENTE QUE CONSTEN EN CONTRATOS Y/O TÍTULOS VALORES DERIVADAS DE LOS CRÉDITOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE LE HAYA OTORGADO Y/O QUE EN EL FUTURO LE OTORGUE EL BANCO, EN CUALQUIERA DE SUS OFICINAS DEL PAÍS O DEL EXTERIOR, EN MONEDAS NACIONAL Y/O EXTRANJERA, POR CONCEPTO DE PRÉSTAMOS O MUTUOS DINERARIOS, CRÉDITOS O SOBREGIROS EN CUENTA CORRIENTE, ADELANTOS EN CUENTA CORRIENTE, OBLIGACIONES DERIVADAS DE TARJETAS DE CRÉDITO, DESCUENTOS DE TÍTULOS VALORES, ADVANCE ACCOUNT, CARTAS DE CRÉDITO SIMPLES O DOCUMENTARIOS, CARTAS FIANZA, OPERACIONES DE FACTORING Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS MODALIDADES DE CRÉDITOS, Y SUS RESPECTIVAS AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES INCLUYENDO TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES PARCIALES Y ACCESORIAS QUE SE GENEREN COMO CONSECUENCIA DE ELLOS, SUS NOVACIONES Y LAS REFINANCIACIONES EVENTUALES QUE EL BANCO PUEDA CONCEDER INCLUYENDO LOS SALDOS DEUDORES EN CUENTA CORRIENTE QUE EVENTUALMENTE PUEDAN GENERARSE COMO CONSECUENCIA DE LOS CARGOS POR DICHAS DEUDAS, INCLUYENDO LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS, COMISIONES, TRIBUTOS Y GASTOS NOTARIALES, JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE SE DERIVEN DE LAS OBLIGACIONES Y/O DEUDAS DE EL CLIENTE FRENTE A EL BANCO.

**LA HIPOTECA IGUALMENTE RESPALDARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES QUE EL CLIENTE TIENE CONTRAIDAS Y/O QUE EN EL FUTURO PUDIESE CONTRAER CON EL BANCO COMO FIADOR O AVALISTA DE TERCEROS DEUDORES DE EL BANCO, INCLUYENDO AQUELLAS OBLIGACIONES ASUMIDAS ORIGINALMENTE POR EL CLIENTE A FAVOR DE TERCEROS EN CONTRATOS Y/O TÍTULOS VALORES Y QUE HAYAN SIDO TRANSFERIDAS, CEDIDAS O ENDOSADAS A FAVOR DE EL BANCO.**

**TERCERO: DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DE EL CLIENTE** DECLARA QUE EL INMUEBLE QUE AFECTA CON HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO ES DE SU PROPIEDAD Y QUE SOBRE EL MISMO NO PESA NI EXISTE NINGÚN GRAVAMEN, CARGA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL ALGUNA QUE LIMITE SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN NI AFECTAR EN GARANTÍA. EL CLIENTE ASUME COMO OBLIGACIÓN DE NO HACER, LA DE NO TRANSFERIR, DISPONER, CEDER, GRAVAR O AFECTAR CON ALGÚN DERECHO EL INMUEBLE QUE HIPOTÉCA EN ESTE ACTO A





FAVOR DE EL BANCO. SIN EMBARGO, EN CASO DE REALIZAR CUALESQUIERA DE TALES ACTOS, PARA LOS QUE NO SE REQUIERE QUE EL BANCO INTERVENGA, ESTE ÚLTIMO QUEDARÁ FACULTADO A DAR POR VENCIDOS TODOS LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN FAVOR DEL CLIENTE, QUIEN EN TAL CASO SE OBLIGA A PAGAR TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LA PRESENTE.

(...)

**CUARTO: MONTO DEL GRAVAMEN**

PARA EL IMPROBABLE CASO DE EJECUCIÓN, LAS PARTES CONVIENEN EN VALORIZAR EL INMUEBLE HIPOTECADO EN LA SUMA DE **U\$S 64,978.47 (SON: SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO Y 47/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA)**, SEGÚN TASACIÓN EFECTUADA POR EL PERITO TASADOR Ing. ROGER INGA DURANGO, INSCRITO EN EL REPEV DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS, CON FECHA 04 DE JUNIO DEL 2012, IMPORTE HASTA POR EL QUE SE CONSTITUYE LA PRESENTE HIPOTECA: ACORDÁNDOSE QUE ESTE VALOR ASIGNADO DE COMÚN ACUERDO NO REQUERIRÁ SER ACTUALIZADO NI HACERSE TASACIÓN DEL INMUEBLE PARA LOS FINES DE EJECUCIÓN (...)

SEXTO: INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE OTORGAR CRÉDITOS

LA GARANTÍA QUE CONSTITUYE POR EL PRESENTE CONTRATO NO GENERA OBLIGACIÓN ALGUNA PARA EL BANCO DE OTORGAR NECESARIAMENTE A EL CLIENTE CRÉDITOS POR SUMA ALGUNA, PUES ES POTESTATIVO DE EL BANCO ACCEDER O DENEGAR LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO QUE EL CLIENTE LE FORMULE, DE MODO QUE LA GARANTÍA SE AMPLÍA Y MODIFICA CON EL OBJETO DE RESPALDAR LAS CANTIDADES QUE EL BANCO LE HAYA PROPORCIONADO A LA FECHA O TUVIESE A BIEN PROPORCIONAR A EL CLIENTE EN EL FUTURO, MEDIANTE CUALQUIER FORMA O MODALIDAD CREDITICIA; O, PARA GARANTIZAR LAS ACREENCIAS QUE POR CUALQUIER CAUSA RESULTARA SER TITULAR EL BANCO, CONFORME A LO SEÑALADO EN LA LEY GENERAL

(...)”. (EL RESALTADO ES NUESTRO).

**14.** Asimismo, en el asiento D00004 **consta inscrita la ampliación de la hipoteca inscrita en el asiento D00002** constituida por Panificación Arte Distribuidores S.A.C. a favor del Banco de Crédito del Perú-BCP, hasta por la suma de **US\$ 166,852.05** dólares americanos; constituida por escritura pública N° 3144 con fecha 16/07/2013, otorgada ante notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez. Así consta del título archivado N° **56386 del 19/07/2013.**





Revisado el referido título archivado tenemos la escritura pública del 16/07/2013 donde se señala lo siguiente:

“[...]”

**SEGUNDO: AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE HIPOTECA**

Por el presente acto jurídico:

2.1.- EL CLIENTE amplía a favor de EL BANCO el monto del gravamen de la primera hipoteca mencionada en la precedente Cláusula Primera hasta la suma señalada en la cláusula cuarta de la presente minuta.

2.2.- EL CLIENTE Y EL BANCO convienen en modificar como en efecto modifican la mencionada primera hipoteca, de modo y forma tal que en lo sucesivo y por su nuevo importe la indicada garantía, además de continuar respaldando las deudas y obligaciones de EL CLIENTE señaladas en la oportunidad de su constitución, garantice en forma adicional todas las deudas y obligaciones de EL CLIENTE que consten en contratos y/o títulos valores derivadas de los créditos directos e indirectos que le haya otorgado y/o que en el futuro le otorgue EL BANCO, en cualquiera de sus oficinas del país o del exterior, en monedas nacional y/o extranjera, por concepto de préstamos o mutuos dinerarios, créditos o sobregiros en cuenta corriente, adelantos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de tarjetas de crédito, descuentos de títulos valores, advance account, cartas de crédito simples o documentarios, cartas fianza, operaciones de factoring y arrendamiento financiero y otras modalidades de créditos, y sus respectivas ampliaciones y/o modificaciones; incluyendo todas las deudas y obligaciones adicionales y accesorias que se generen como consecuencia de ellos, sus novaciones y las refinanciaciones eventuales que EL BANCO pueda conceder, incluyendo los saldos deudores en cuenta corriente que eventualmente puedan generarse como consecuencia de los cargos por dichas deudas, incluyendo los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, tributos y gastos notariales, judiciales y extrajudiciales, entre otros; que se deriven de las obligaciones y/o deudas de EL CLIENTE frente a EL BANCO.

La hipoteca igualmente respaldará el pago de las obligaciones que EL CLIENTE tiene contraídas y lo que en el futuro pudiese contraer con EL BANCO como fiador o avalista de terceros deudores de EL BANCO, incluyendo aquellas obligaciones asumidas originalmente por EL CLIENTE a favor de terceros en contratos y/o títulos valores y que hayan sido transferidas, cedidas o endosadas a favor de EL BANCO.

[...]”

**CUARTO: VALOR DEL BIEN EN CASO DE EJECUCIÓN**



Para el improbable caso de ejecución, las partes convienen en asignar una nueva valorización a EL INMUEBLE hipotecado en la suma de **US\$ 166,852.05 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS Y 05/100 DÓLARES AMERICANOS)**; según valorización efectuada por el Ing. Felipe Ayala Ortiz, con fecha 09 de Julio del 2013; acordándose que este valor asignado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación de EL INMUEBLE para los fines de ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de ley por falta de postores.

[...]

**SEXTO: INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE OTORGAR CRÉDITOS**

La garantía que se amplía y modifica por el presente contrato no genera obligación alguna para EL BANCO de otorgar necesariamente a EL CLIENTE créditos por suma alguna, pues es potestativo de EL BANCO acceder o denegar las solicitudes de crédito que EL CLIENTE le formule, de modo que la garantía se amplía y modifica con el objeto de respaldar las cantidades que EL BANCO le haya proporcionado a la fecha o tuviese a bien proporcionar a EL CLIENTE en el futuro, mediante cualquier forma o modalidad crediticia; o, para garantizar las acreencias que por cualquier causa resultara ser titular EL BANCO, conforme a lo señalado en la LEY GENERAL.

[...]”.

**15.** Del tenor de lo expuesto y como fluye de la lectura conjunta del contrato de compraventa y de la constitución de hipoteca se desprende que se constituye primera y preferente hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú hasta por la suma de **U\$. 64,978.47**, para garantizar un préstamo de S/. 120,000.00 (Ciento veinte mil con 00/100 Nuevos Soles), hipoteca cuyo monto fue ampliado hasta por la suma de **US\$ 166,852.05** dólares americanos, esto es, que la hipoteca garantiza una obligación determinada; sin embargo, ni en la escritura pública del 03/07/2012 (constitución de hipoteca) ni en la escritura pública del 16/07/2013 (ampliación de hipoteca) se ha indicado la fecha de vencimiento de la obligación.

**16.** De otro lado, ante la modificación de hipoteca inscrita en el asiento D00004, es preciso indicar que la variación del gravamen importa la vigencia de la obligación garantizada, de allí que la garantía que respalda su cumplimiento (en este caso Hipoteca) se actualice y teniendo en cuenta que ésta se ha realizado con la intervención del propietario y del



acreedor, esta ampliación del monto del gravamen equivaldría a una renovación de hipoteca<sup>5</sup>.

El artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la caducidad del asiento renovado, señalando que el plazo de caducidad del asiento de inscripción se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación y en el presente caso tenemos que el plazo de 10 años de caducidad se computa desde la fecha del asiento de presentación (19/7/2013) de la escritura pública de ampliación de la hipoteca, por lo que el plazo de caducidad se cumplió el 19/7/2023.

**17.** También se advierte que la referida hipoteca garantiza obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que pudiera contraer **Panificación Arte Distribuidora S.A.C** a favor del **Banco de Crédito del Perú-BCP** y no consta en la partida ni en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, por lo que corresponde aplicar el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, es decir, la hipoteca caduca a los diez años de la fecha del asiento de presentación del título, en concordancia con lo establecido en el acuerdo plenario citado en el considerando 8 del presente análisis, por lo que si la ampliación de la hipoteca se extendió en virtud del título archivado N° **56386 del 19/07/2013**, el cómputo se realizará a partir de la fecha del respectivo asiento de presentación. Por lo tanto, efectuada la sumatoria de los diez años, la hipoteca que garantiza las obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas caducó el **19/7/2023**.

**18.** De otro lado, revisado el título archivado N° 442037 de fecha 13/02/2024 donde consta la escritura pública N° 11886 de fecha 18/12/2023 y adenda del contrato escritura pública N°585 del 19/01/2024 del contrato de cesión de derechos hipotecarios otorgado por el Banco de Crédito del Perú - BCP a favor de DECAROPE S.A.C. se puede apreciar que no ha sufrido modificación las obligaciones garantizadas con la hipoteca y por tanto tampoco se ha modificado el cómputo del plazo de la hipoteca.

En tal sentido, como se ha señalado precedentemente la hipoteca inscrita en el asiento D00002 y ampliada en el asiento D00004 y cedida en el asiento D00005 garantiza una obligación determinada, así como también obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas; por lo que corresponde, aplicar el segundo párrafo del acuerdo plenario citado en el considerando 8 del presente análisis, es decir, que la hipoteca caducará

---

<sup>5</sup> En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1241-20213-SUNARP TR-L del 1/8/2013.



cuando hayan transcurrido cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones, supuesto que se ha configurado en el presente caso.

Consecuentemente, corresponde revocar **la observación formulada por la primera instancia.**

**19.** Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica involucrada, no se advierte que se haya anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como prescribe el artículo 152 citado, por lo que corresponde disponer que el registrador extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER su inscripción** por los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.
- 2. DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme el último numeral del análisis de la presente resolución.

### Regístrese y comuníquese

Fdo.

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES**

Vocal (s) del Tribunal Registral