

- Declaración jurada suscrita por [REDACTED] y [REDACTED], cuyas firmas han sido certificada el 10.12.2025, por el Notario de [REDACTED], [REDACTED].
- Boletín N° 05-2015/La caducidad de hipotecas otorgadas a los bancos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Satipo, [REDACTED], formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

“III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

*ASPECTOS TÉCNICOS:

1. Se procede a la tacha del presente título por cuanto, el tribunal registral ya resolvió un caso con las mismas características en la Resolución del Tribunal Registral N°0069-2026-SUNARP-TR de fecha 09/01/2026 y en razón del numeral a.3 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros públicos, la **Registral N°0069-2026-SUNARP-TR** es criterio vinculante para este despacho registral en tal razón se establece la tacha en el extremo que:

Fundamento 19 : *En el presente caso, no solo consta en la partida registral la cesión de los derechos hipotecarios, sino que del propio título archivado N° 2024-1593475 (del caso), presentado el 30 de mayo de 2024, se desprende que la cartera cedida a favor de GPS Peru Loan Holdings S.A.C. estaba conformada por garantías que se encontraban en ejecución judicial, conforme se establece expresamente en la primera cláusula adicional de la escritura pública de cesión. Dicha circunstancia acredita de manera objetiva la existencia de **actividad del acreedor respecto del gravamen hipotecario.***

Adicionalmente, de los antecedentes registrales se desprende que la hipoteca materia de análisis viene siendo objeto de ejecución judicial, lo que constituye un supuesto claro de ejercicio del derecho real de garantía dentro del plazo legal. Esta situación jurídica excluye la operatividad de la caducidad, aun cuando el acreedor actual no pertenezca al sistema financiero.

Por esas consideraciones y la resolución del tribunal registral se tacha sustantivamente porque Existen obstáculos insalvables que emanen de la partida registral (Título archivado N°2024-1593475 - cesión que acredita la ejecución de la hipoteca por parte del acreedor).”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El administrado interpone recurso de apelación señalando, entre otros, lo siguiente:

- Se argumenta que la hipoteca se inscribió el 17.5.2013 y, a la fecha de la solicitud (15.12.2025), han transcurrido más de 12 años y 8 meses. Este plazo excede ampliamente los 10 años establecidos por la Ley N° 26639 para la extinción de inscripciones hipotecarias.

- La cesión de derechos se inscribió en julio de 2024, cuando el plazo de caducidad ya había vencido en mayo de 2023, por lo que no constituye una renovación válida.
- Se señala que no consta en la partida registral ningún acto de renovación de la hipoteca dentro del plazo de 10 años, que es el único requisito legal para evitar la caducidad.
- El Registrador se basó en una cláusula de la escritura de cesión que mencionaba que la "cartera cedida" estaba en ejecución, pero el apelante argumenta que esto es genérico y no identifica específicamente el inmueble en cuestión. Se acusa al Registrador de presumir la existencia de un proceso judicial material sin exigir pruebas judiciales concretas que vinculen directamente a este predio antes del vencimiento del plazo.
- La hipoteca fue cedida a [REDACTED] (CAY) LTD., una sociedad no supervisada por la SBS ni sujeta a la Ley General del Sistema Financiero. Al no ser una entidad financiera peruana, no le corresponde el plazo de caducidad extendido de 20 años, sino el ordinario de 10 años.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 2552 que continúa en la partida registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de Satipo.

Se encuentra inscrito el predio ubicado en la manzana C lote 17 del Asiento Humano Bajo Pichanaki, Sector IV con frente al Jirón Lima S/N en el distrito de [REDACTED], provincia de [REDACTED], departamento de Junín.

- **Asiento C00002**, se registró el anticipo de legítima a favor de [REDACTED] y [REDACTED] en mérito a la Escritura Pública del 14.12.2012 otorgado por el Notario de Pichanaki [REDACTED].
- **Asiento D00004**, se inscribió la constitución de hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú por un monto de US\$ 173,200.00 según título archivado N° 3409 del 17.5.2013.
- **Asiento D00012**, se inscribió la cesión de hipoteca inscrita en el asiento D00004 a favor de "[REDACTED] (CAY) LTD" según título archivado N° 01593475 del 30.5.2024.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

- Si efectivamente la hipoteca cedida se halla en ejecución judicial que impida aplicar la caducidad contemplada por la Ley 26639.

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.

Posteriormente, se dictó la Ley N.º 26639 (vigente desde el 25.9.1996) en cuyo artículo 3 se estableció una nueva causal para la extinción de la hipoteca:

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.

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

- a) Cuando se trata de gravámenes que no garantizan créditos: a los 10 años de la fecha de la inscripción.
- b) Cuando se trate de gravámenes que garantizan créditos: a los 10 años de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

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

Conforme a ello, 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.

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

3. Uno de esos problemas se originó cuando el 9.12.1996 se publicó la Ley N.º 26702, la cual en el segundo párrafo de su artículo 172 estableció:

La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

Por lo tanto, la Ley N.º 26702 limitó las consecuencias y efectos de la Ley N.º 26639, al impedir que se cancelen los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero. Ello supone en estricto la aplicación inmediata de la Ley N.º 26702, al margen que la hipoteca en cuestión se haya constituido e inscrito con anterioridad a su entrada en vigencia. Cabe precisar que, en cuanto a la aplicación de la Ley N° 26639 a los gravámenes bajo titularidad de empresas del sistema financiero, esta instancia ha establecido –en el II Pleno¹, llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002, y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22.1.2003 y en el XI Pleno², realizado el día 27 de julio de 2005, y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5.9.2005— la posibilidad de su caducidad siempre que se

¹ CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.

² PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

haya cumplido con los plazos establecidos en la Ley N° 26639 hasta antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

4. Por otro lado, en cuanto a la cesión de una hipoteca, el artículo 1206 del Código Civil establece que "la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto". Agrega el citado artículo que "la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor".

Como señalan Osterling Parodi y Castillo Freyre³, "a través de la cesión de derechos sólo se transmite al cesionario la facultad o derecho de hacer efectiva la acreencia que tiene el acreedor cedente respecto de su deudor; es decir, que sólo se transmite la parte activa de la relación obligacional".

Agregan los citados autores⁴ que "el solo cambio del sujeto de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva; ya que en esta figura jurídica se considera que la persona del acreedor o deudor es en principio, un elemento secundario de la obligación, y, por consiguiente, a pesar del reemplazo de sujetos, la relación crédito-deuda continúa igual".

De esta manera, cedida la hipoteca como consecuencia de la cesión de la obligación garantizada, dicha obligación se mantiene incólume. Por tanto, este elemento del acto constitutivo de la hipoteca: la obligación garantizada, no ha sido modificada.

Asimismo, el artículo 1211 del citado Código establece que "la cesión de derechos comprende la trasmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario. (...)".

En este orden de ideas, la cesión de la hipoteca otorgada en aplicación del precitado artículo 1211 del Código Civil tampoco supone en modo alguno la modificación del gravamen, el que se transfiere conforme fue pactado en el documento constitutivo.

5. 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,

³ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de las Obligaciones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVI, 1ra. Parte, T.III, PUCP. Fondo Editorial, 1994 pág. 487

⁴ Op. cit, pág.493

establecido en el artículo 172 de la Ley N° 26702, por el cual no se les aplica la caducidad regulada en el artículo 3 de la Ley N° 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 llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

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

"Cuando 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".

Resulta, por tanto, que el privilegio especial de las entidades financieras, consistente en que no les es de aplicación la caducidad de gravámenes regulada en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no se transmite al cesionario.

El acuerdo citado hace referencia a la cesión a favor de un particular, pero propiamente entendemos que se refiere a la transferencia a favor de persona o entidad no perteneciente al sistema financiero. Así, lo relevante es que la garantía a favor de entidad del sistema financiero es cedida a favor de un sujeto de derecho que no pertenece al sistema financiero.

6. Dicho lo anterior, en el presente caso, la hipoteca registrada en el asiento D00004 de la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Satipo, fue constituida a favor del BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ (empresa perteneciente al sistema financiero); sin embargo, el referido gravamen fue objeto de cesión, cuya inscripción consta en el asiento D00012, a favor de GS PERÚ LOAN HOLDING (CAY) LTD. (empresa que no forma parte del sistema financiero). Por tal motivo, en principio, resultaría posible aplicar el plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N.º 26639, por tratarse de un acreedor que no pertenece al sistema financiero.

Entonces, para determinar ello, corresponde establecer si la hipoteca inscrita en el asiento D00004 de la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Satipo, cedida en el asiento D00012, cumple con los presupuestos de la Ley N° 26639 para su cancelación.

7. Es conveniente precisar que la extinción de la garantía depende de la naturaleza del crédito garantizado, pudiendo ser cierto o incierto; no obstante, si dicha circunstancia no aparece claramente del asiento de

inscripción, como sucede en el presente caso, es preciso recurrir al título archivado.

Así, en el título archivado N° 3409 del 17.5.2013, correspondiente a la hipoteca registrada en el asiento D00004, se visualiza el parte notarial de la escritura pública del 22.3.2013 otorgada ante el notario de [REDACTED], en cuyo contenido se indica lo siguiente:

“PRIMERA.- POR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO, LA OTORGANTE SE CONSTITUYE IRREVOCABLEMENTE EN FIADORA SOLIDARIA, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL BENEFICIO DE EXCUSIÓN, DE [REDACTED], SOLTERO, CON DNI N° [REDACTED], QUE EN ADELANTE SE DENOMINARÁ "CLIENTE", Y A FAVOR DEL BANCO, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR HASTA EL MONTO DE US\$. 173,200.00 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS, EL PAGO DE TODAS LAS OBLIGACIONES CREDITICIAS Y DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE EL CLIENTE TIENE ACTUALMENTE CONTRAÍDAS Y/O QUE PUDIERA CONTRAER EN EL FUTURO EN FAVOR DE EL BANCO, EN SU OFICINA PRINCIPAL Y/O EN SU SEDE CENTRAL Y/O EN CUALESQUIERA DE SUS SUCURSALES Y/O AGENCIAS EN EL PAÍS Y/O EN EL EXTRANJERO, EN MONEDAS NACIONAL Y/O EXTRANJERAS, MÁS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS, COMISIONES, TRIBUTOS, SERVICIOS Y GASTOS NOTARIALES, JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE SE DEVENGASEN, PROVENIENTES DE SALDOS DEUDORES EN CUENTAS CORRIENTES DE EL CLIENTE, PRÉSTAMOS, PAGARÉS Y/O LETRAS DE CAMBIO U OTROS TÍTULOS VALORES DE CARGO DE EL CLIENTE O DESCONTADOS POR EL CLIENTE, AVALES, FIANZAS, CUENTAS ACEPTACIÓN, CRÉDITOS DOCUMENTARIOS Y CUALESQUIERA OTRAS OBLIGACIONES DE CUALQUIER NATURALEZA, DE RESPONSABILIDAD DIRECTA O INDIRECTA DE EL CLIENTE, INCLUYENDO LAS DE REFINANCIACIÓN COMO ADVANCE ACCOUNT O BANKER'S ACCEPTANCE, ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y RETROARRENDAMIENTOS FINANCIEROS, ASÍ COMO OBLIGACIONES DE EL CLIENTE FRENTE A EL BANCO DERIVADAS DE SU INTERVENCIÓN EN OPERACIONES DE CRÉDITOS DIRECTOS E INDIRECTOS DESEMBOLSADOS U OTORGADOS POR EL BANCO A TERCERAS PERSONAS QUE CUENTEN CON LA FIANZA O EL AVAL DE EL CLIENTE Y TAMBIÉN OBLIGACIONES ORIGINARIAMENTE ASUMIDAS POR EL CLIENTE ANTE TERCEROS EN CONTRATOS Y/O TÍTULOS-VALORES Y/U OTROS INSTRUMENTOS, YA SEA COMO OBLIGADO PRINCIPAL O COMO OBLIGADO SOLIDARIO, EMITENTE O ENDOSANTE O COMO GARANTE (FIADOR O AVALISTA U OTRA GARANTÍA), SI DICHAS



OBLIGACIONES DE EL CLIENTE ANTE TERCEROS SON TRANSFERIDAS, CEDIDAS O ENDOSADAS A FAVOR DE EL BANCO.

(...)

CUARTA.- SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD PERSONAL DE LA OTORGANTE COMO FIADORA SOLIDARIA DE EL CLIENTE A FAVOR DE EL BANCO SEGÚN LAS CLÁUSULAS PRECEDENTES, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EN FORMA ADICIONAL Y DE UNA MANERA MÁS EFECTIVA EL PAGO DE TODAS LAS OBLIGACIONES CREDITICIAS MENCIONADAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA Y DE CUALQUIER ÍNDOLE DE CARGO DE EL CLIENTE, ASÍ COMO PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LAS PROPIAS OBLIGACIONES CREDITICIAS Y DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE LA OTORGANTE TUVIERE O PUDIERE TENER EN EL FUTURO A FAVOR DE EL BANCO, POR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO LA OTORGANTE Y EL CLIENTE CONSTITUYEN A FAVOR DE EL BANCO PRIMERA HIPOTECA HASTA POR EL IMPORTE DEL VALOR DE TASACIÓN DEL BIEN SEÑALADO EN LA CLÁUSULA SÉTIMA SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE DE SU PROPIEDAD (EN ADELANTE EL INMUEBLE HIPOTECADO SE DENOMINARÁ SIMPLEMENTE "EL INMUEBLE");
INMUEBLE (...) INSCRITOS EN LA FICHA REGISTRAL N° 2552, CONTINUADA EN LA **PARTIDA ELECTRÓNICA N°** [REDACTED] DEL REGISTRO DE PREDIOS DE SATIPO.

LA HIPOTECA, QUE LA OTORGANTE Y EL CLIENTE CONSTITUYEN MEDIANTE ESTE CONTRATO GARANTIZARÁ Y RESPALDARÁ TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES DE EL CLIENTE Y/O LA OTORGANTE QUE CONSTEN EN CONTRATOS Y/O TÍTULOS VALORES DERIVADAS DE LOS CRÉDITOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE LES HAYA OTORGADO Y/O QUE EN EL FUTURO LES OTORQUE 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 QUE SE DERIVEN DE LAS OBLIGACIONES Y/O DEUDAS DE EL CLIENTE Y/O LA OTORGANTE FRENTE A EL BANCO. LA HIPOTECA IGUALMENTE RESPALDARÁ EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES QUE EL CLIENTE Y/O LA OTORGANTE TIENEN CONTRAÍDAS Y/O QUE EN EL FUTURO PUDIESEN CONTRAER CON EL BANCO COMO FIADORES O AVALISTAS DE TERCEROS DEUDORES DE EL BANCO, INCLUYENDO AQUELLAS OBLIGACIONES ASUMIDAS ORIGINALMENTE POR EL CLIENTE Y/O LA OTORGANTE A FAVOR DE TERCEROS EN CONTRATOS Y/O TÍTULOS VALORES Y QUE HAYAN SIDO TRANSFERIDAS, CEDIDAS O ENDOSADAS A FAVOR DE EL BANCO.

SE DEJA CONSTANCIA QUE LA COBERTURA DE LAS OBLIGACIONES Y/O DEUDAS RESPALDADAS POR LA HIPOTECA ES SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD PERSONAL DE **LA OTORGANTE** COMO FIADORA SOLIDARIA DE EL CLIENTE A FAVOR DE EL BANCO SEGÚN LAS CLÁUSULAS PRECEDENTES.

(...)

SÉPTIMA.- PARA EL IMPROBABLE CASO DE EJECUCIÓN, LAS PARTES CONVIENEN EN VALORIZAR EL INMUEBLE HIPOTECADO EN LA SUMA DE US\$173,200.00 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), (...)."

De las cláusulas transcritas se advierte que la garantía constituida es una denominada '**hipoteca sábana**' de cobertura amplia. En tal sentido, el gravamen no se restringe a un crédito específico, sino que respalda la totalidad de las obligaciones de [REDACTED] y [REDACTED].

Esta cobertura comprende tanto las deudas vigentes a la suscripción del documento como aquellas que se contraigan a futuro, abarcando operaciones de crédito directo e indirecto, títulos valores, refinanciaciones y conceptos accesorios, tales como intereses (compensatorios y moratorios), comisiones, tributos y gastos de cobranza judicial o extrajudicial.

8. Ahora, en el título archivado n° 1593475 del 30.5.2024, correspondiente a la cesión de la hipoteca inscrita en el asiento D00012, obra el parte notarial de la escritura pública sobre cesión derechos del 4.4.2018, autorizada por el notario de Lima, [REDACTED] y celebrada por el Banco de Crédito del Perú y GS PERÚ LOAN HOLDING (CAY) LTD, en cuyo contenido se señala lo siguiente:

“SEGUNDA. - CESIÓN DE CRÉDITOS

2.1 POR EL PRESENTE CONTRATO, Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1206 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL

Y DEMÁS NORMAS APLICABLES, EL BANCO CEDE A FAVOR DEL CESIONARIO, DE MANERA EXPRESA, INCONDICIONAL E IRREVOCABLE, LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS E INTERESES SOBRE UNA CARTERA DE CRÉDITOS, INCLUYENDO SUS GARANTÍAS, COMPUESTA POR CRÉDITOS CUYA DESCRIPCIÓN SE DETALLA EN EL ANEXO 1 DEL PRESENTE CONTRATO (EN ADELANTE, LA "CARTERA"). LA CARTERA ESTÁ COMPUESTA POR CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE PRIMER RANGO CONSTITUIDAS A FAVOR DEL BANCO.

LAS PARTES PRECISAN TAMBIÉN, DE MANERA EXPRESA, INCONDICIONAL E IRREVOCABLE, QUE LA PRESENTE CESIÓN COMPRENDE ADEMÁS, LA TRANSMISIÓN A FAVOR DEL CESIONARIO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS QUE RESPALDAN LA CARTERA, ASÍ COMO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS PRIVILEGIOS, GARANTÍAS, ACCESORIOS Y DERECHOS QUE SON INHERENTES A LA CALIDAD DE ACREEDOR DE LOS CRÉDITOS QUE INTEGRAN LA CARTERA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, Y CONFORME A LAS CONDICIONES ORIGINALMENTE PACTADAS Y PREVISTAS ENTRE EL BANCO Y LOS DEUDORES; TODO ESTO, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1211° DEL CÓDIGO CIVIL.”

(Resaltado nuestro)

Cabe precisar que la relación de bienes contenida en el referido anexo fue detallada en el anexo inserto en la adenda al contrato de cesión (el cual también consta en el título archivado analizado), la cual figura contenida en el parte notarial de la escritura pública del 19.3.2024 otorgado por el notario de Lima, [REDACTED], conforme a los términos siguientes:

“(…)

PRIMERA. - ANTECEDENTES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES: QUE CON FECHA 4 DE ABRIL DE 2018 SE ELEVÓ A ESCRITURA PÚBLICA, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA DR. [REDACTED]

[REDACTED], EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS Y DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN CELEBRADO ENTRE EL BANCO Y EL CESIONARIO, MEDIANTE EL CUAL EL BANCO CEDIÓ CIERTOS DERECHOS DE COBRO, INCLUYENDO LOS INTERESES Y GASTOS DEVENGADOS HASTA CIERTA FECHA, **ASÍ COMO TODOS SUS DERECHOS Y PARTICIPACIONES EN LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LOS CRÉDITOS CEDIDOS** (LA “CESIÓN”).

LAS GARANTÍAS A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR CONSISTEN EN HIPOTECAS Y GARANTÍAS MOBILIARIAS SOBRE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES DE PROPIEDAD DE LOS DEUDORES O DE TERCEROS QUE GARANTIZAN LOS CRÉDITOS CEDIDOS (LAS “GARANTÍAS”), DE ACUERDO CON LA RELACIÓN DETALLADA QUE FORMA PARTE DE ESTA MINUTA COMO ANEXOS 1 Y 2 (LOS “ANEXOS”).

SEGUNDA. – OBJETO:

CONSIDERANDO LA CESIÓN, LAS PARTES CONVIENEN EN CELEBRAR LA PRESENTE ADENDA CON LA FINALIDAD DE INSCRIBIR LAS GARANTÍAS EN FAVOR DEL CESIONARIO, POR LO QUE, UNA VEZ INSCRITO ESTE ACUERDO EN LAS PARTIDAS REGISTRALES DE LOS BIENES DESCRITOS EN LOS ANEXOS, EL CESIONARIO APARECERÁ COMO TITULAR DE LAS GARANTÍAS, DEBIDO A QUE ES EL CORRESPONDIENTE ACREEDOR GARANTIZADO POR LAS MISMAS. LA RELACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES GRAVADOS Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS GARANTÍAS FORMAN PARTE INTEGRANTE DE ESTE DOCUMENTO COMO ANEXOS.

(...)

ANEXO 1

(...)"

CODCLAVECIC	NOMBRE	CODCLAVEOPECTAGAR	PARTIDA REGISTRAL	ÚLTIMO MONTO GRAVAMEN	MONEDA GRAVAMEN	TIPO GARANTÍA	ASIENTO	OFICINA REGISTRAL
(...)	(...)	74092035	(...)	173,200	DOLARES	1 HIPOTECA	D00004	SATIPO

(Resaltado nuestro)

Ciertamente, en las garantías hipotecarias que fueron objeto de cesión se incluye a la hipoteca registrada en la partida N° (Resaltado nuestro) (asiento D00004).

9. Bajo ese contexto, el Tribunal Registral en su Pleno C de fecha 06 y 07 de diciembre del 2012 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".

Los fundamentos de esta interpretación del Tribunal Registral fueron los siguientes:

- El artículo 3 de la Ley 26639 establece que: "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"

- El precepto aludido regula dos hipótesis de extinción de gravámenes: i) la de aquellos que no garantizan obligaciones, que ocurre a los 10 años de su inscripción; y ii) la de gravámenes que sí garantizan obligaciones, que acaece a los 10 años de vencido el plazo de cumplimiento de éstas. La doctrina ha establecido que una hipoteca (y, en general, cualquier gravamen) constituido para asegurar una obligación futura o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna.

- La regla introducida por el artículo 87 resulta a priori contraria a la previsión del primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, pues éste no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual para efectos de verificar el transcurso del plazo.

- Como es fácil advertir, el artículo 87 ha introducido una inadmisibles presunción absoluta: toda obligación futura o eventual siempre e invariablemente surgirá, convirtiéndose en una obligación cierta, y por ello su caducidad solamente puede operar desde que la obligación surgida es íntegramente exigible, por haber vencido el plazo o haberse cumplido la condición a que estaba sujeta. De ese modo, todo gravamen constituido para asegurar obligaciones futuras o eventuales sólo puede extinguirse conforme a la regla del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639 (10 años de vencimiento del plazo de la obligación garantizada), y en ningún caso a los 10 años de su inscripción.

- La Teoría General del Derecho distingue entre presunciones legales y de derecho. Las primeras son hechos o situaciones que, en virtud de la ley, deben suponerse como ciertas siempre que se demuestren las circunstancias previas o hechos antecedentes, y admiten prueba en contrario. Las segundas operan iure et iuris, y no admiten prueba en contra. Ejemplo de las primeras es la presunción del artículo 915 del Código Civil: probada la posesión en dos momentos del tiempo, se presume que la posesión se ejerció en el intermedio; en este caso, debe probarse las circunstancias o hechos antecedentes consistentes en la posesión. Ejemplo de las segundas viene dado por el artículo 2012 del Código Civil: se presume sin admitir prueba en contrario que todos conocen el contenido de las inscripciones.

- La Corte Constitucional de Colombia (Sentencia C-238 de 1997), ha señalado sobre las presunciones que su existencia "es asunto que toca de lleno con el aspecto probatorio de determinado supuesto de hecho. En efecto, en el caso de las presunciones simplemente legales y de derecho, al probarse los antecedentes o circunstancias conocidos, resulta probado el hecho al cual se refiere la presunción. Así pues, a quien favorece una presunción sólo corresponde demostrar estos antecedentes o

circunstancias y la ley infiere de ellos la existencia del hecho presumido y del derecho subsiguiente, correspondiéndole a la parte que se opone demostrar la inexistencia del hecho que se presume o de los antecedentes o circunstancias de donde se infirió, si la presunción es simplemente legal, o solamente la inexistencia de estos últimos, si la presunción es de derecho".

- Por ello es que las presunciones son útiles en aquellos procesos o procedimientos jurisdiccionales o administrativos en los que existe una estación probatoria, y en la que una parte invoca la presunción legal y corresponde a la otra destruirla. Ello jamás puede ocurrir en el procedimiento administrativo registral, que carece de una etapa donde actuar pruebas, y que carece de contención. La presunción del artículo 87, entonces, se convierte en una presunción indestructible.

- De acuerdo a lo señalado, en teoría bastaría probar que la obligación futura o eventual nunca llegó a nacer, para que el plazo de 10 años se cuente -como lo establece el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639- desde la inscripción del gravamen que asegura dicha obligación. Pero ello no es posible por dos razones. La primera, porque se trata de un hecho negativo que ordinariamente no es objeto de prueba. La segunda: porque tal posibilidad no es admitida por el artículo 87 del RIRP (recuérdese que el precepto dispone que "sólo caducará el gravamen si se acredita el nacimiento de la obligación eventual).

- Asimismo, la exigencia de la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales es claramente irrazonable en aquellos casos en que tales obligaciones nunca surgieron, pues el interesado deberá acudir al "acreedor" (que realmente no es tal) para obtener su declaración acerca del nacimiento de las obligaciones y vencimiento del plazo, con lo que no sólo se varía el escenario legal de caducidad por el de cancelación por autoridad del acreedor, sino que y esto es lo más grave- que tal declaración sería falsa, y sólo tendría por objeto posibilitar la cancelación. - Por ello, el citado artículo 87 debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable. En este sentido, debe entenderse que **será exigible la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales aseguradas con el gravamen cuya caducidad se pretende en aquellos casos en que de la solicitud de cancelación por extinción o de la partida aparezca meridianamente que dichas obligaciones nacieron (por ejemplo, en los casos de cesión de créditos hipotecarios), pues es en este único supuesto en que las obligaciones estarán sujetas a un plazo de vencimiento (determinado o no), desde el cual computar el plazo de diez años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639.**

- En todos los demás casos es jurídicamente imposible exigir la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales, por lo que el plazo de diez años debe computarse desde la inscripción del gravamen, como lo dispone el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639.

(Resaltado y subrayado nuestro).

Cabe precisar que dicho acuerdo fue adoptado cuando el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, se encontraba vigente, en cuyo artículo 87 se regulaba la caducidad de la inscripción de gravámenes. No obstante, el contenido del precitado artículo es similar al establecido en el texto del artículo 120 del vigente RIRP, por lo que el acuerdo antes referido se mantiene aún vigente.

En efecto, el CX Pleno Registral, realizado en sesión extraordinaria en la modalidad no presencial, llevado a cabo el 26.9.2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

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, del artículo 120 del actual RIRP 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.

Se precisa que el criterio antedicho aprobado como acuerdo en el Pleno 100° (C), actualmente constituye precedente de observancia obligatoria, habiéndose aprobado como tal en el Pleno 289° realizado el 19 y 20 de agosto de 2024, publicado el 31/08/2024, con el siguiente tenor:

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”.

10. Diez-Picazo enseña que «el objeto de la cesión es, naturalmente, el derecho de crédito que resulta cedido. Agregando que, para que el negocio de cesión sea plenamente eficaz, deberán concurrir, por lo menos, prima

facie, los siguientes presupuestos de carácter objetivo: 1) Ha de tratarse de un crédito efectivamente existente y fundado en un título válido; y 2) Ha de tratarse de un crédito que sea transmisible»⁵. En este orden de ideas, cuando se publica en el Registro que una hipoteca ha sido cedida entonces detrás de ella hay necesariamente una obligación. Esto último guarda relación con la excepción detallada en los fundamentos del acuerdo citado en el considerando anterior.

Dicho esto, si bien en el caso submateria la hipoteca inicialmente garantizaba obligaciones futuras y eventuales, la cesión del crédito reveló que aquellas han devenido en ciertas. En consecuencia, la inscripción de la cesión, además de publicar la sustitución del titular del crédito, acreditó el nacimiento de la obligación garantizada con la hipoteca.

11. Visto de este modo, la hipoteca inscrita a favor de [REDACTED] (CAY) LTD, ahora garantiza una obligación cierta, pues tanto en el contrato como en el Registro se hizo constar su nacimiento a través de la cesión de créditos. Por este motivo, el plazo de extinción debe computarse desde los diez años del vencimiento de los créditos garantizados, conforme lo dispone el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N.º 26639.

Entonces, queda claro que la viabilidad de la caducidad de la hipoteca – para el presente caso- implica también determinar cuál era el plazo para el cumplimiento de la obligación, que, como señalamos, en el contrato constitutivo de la hipoteca este no fue fijado, tampoco en el instrumento relativo a la cesión del crédito e hipoteca figura alguna estipulación concerniente al plazo del crédito.

12. Por lo tanto, esta circunstancia debe ser resuelta conforme a la disposición legal contenida en el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo texto es el siguiente:

**“Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes
(...)”**

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

⁵ DIEZ-PICAZO, Luis. (2002). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Las Relaciones Obligatorias. Volumen Segundo. Editorial Civitas. Pág. 811.

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.
(...)"

13. El caso materia de apelación se ubica dentro de la hipótesis de la norma arriba señalada, pues de los respectivos títulos archivados no se puede determinar la fecha de vencimiento de los créditos, resultando imposible establecer el momento de la extinción del gravamen. En ese sentido, deberá acreditarse ante el Registro, fehacientemente con instrumento público, la fecha de vencimiento de las obligaciones garantizadas con la hipoteca, a fin de contabilizar desde dicha fecha el plazo de caducidad de 10 años.

Por lo tanto, al ser un defecto subsanable corresponde **revocar la tacha sustantiva y disponer la observación** por los fundamentos antes indicados.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 5388-2025-SUNARP-TR-T del 26.11.2025, N° 2798-2025-SUNARP-TR del 27.6.2025 y N° 379-2020-SUNARP-TR-T del 10.8.2020.

14. De otro lado, es imperativo precisar que si bien la escritura pública de cesión de derechos hipotecarios es el título idóneo para acreditar la transferencia de la titularidad de los créditos y sus garantías hipotecarias, dicho documento no constituye prueba fehaciente de la existencia de procesos de ejecución judicial en curso sobre cada uno de los predios afectados.

Si bien el contrato faculta de manera genérica al cesionario, [REDACTED] S (CAY) LTD., para subrogarse en la posición procesal del Banco de Crédito del Perú (BCP) y continuar con las acciones judiciales iniciadas para la satisfacción de las acreencias, esta es una cláusula de habilitación de facultades que no sustituye la obligación de identificar y acreditar el estado procesal actual de cada deuda.

En ese sentido, de la revisión integral de la documentación presentada, así como de lo advertido en la esquila de tacha, se advierte una omisión sustancial: no se consignan los números de los expedientes judiciales ni el

órgano jurisdiccional donde se estaría tramitando el proceso de ejecución de garantía hipotecaria. Esta ausencia de información impide establecer una conexión directa entre el título presentado y una litis activa.

Por tal motivo, corresponde **distinguir el presente caso del criterio adoptado en la Resolución N° 0069-2026-SUNARP-TR** del 9.1.2026. En dicha resolución, la existencia y los datos de los procesos judiciales sí quedaron plenamente acreditados y vinculados al título, situación que no ocurre en el título que nos ocupa. Al no verificarse la identidad de los supuestos fácticos, este colegiado no recoge dicho criterio, toda vez que no nos encontramos ante escenarios jurídicamente análogos.

15. Finalmente, en cuanto al argumento del recurrente que sostiene que la cesión es inválida porque se produjo cuando el plazo de caducidad ya se había consumado, debemos señalar que –en mérito del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil– las inscripciones se reputan válidas mientras no sean dejadas sin efecto por mandato judicial o arbitral firmes. En este orden, se desestima su alegato.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la esquila de tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Satipo al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la observación, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Presidenta de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Vocal del Tribunal Registral