

***Las hipotecas que garantizan líneas de crédito que no se materializaron caducan a los 10 años de ser inscritas***

A través de la Resolución N° 2201-2020-Sunarp-TR-L, el Tribunal Registral concluye que las Hipotecas que garantizan obligaciones derivadas de líneas de crédito que no llegaron a nacer caducan a los diez años contados desde su inscripción.

**Antecedentes del caso:**

La Resolución del Tribunal Registral, analizada en la presente nota, resuelve en grado de apelación la tacha contra una solicitud de cancelación de hipoteca por caducidad. En primera instancia, la tacha fue aceptada. El registrador concluyó que como la hipoteca garantizaba obligaciones eventuales (líneas de crédito y créditos particulares) cuyo nacimiento no constaba inscrito ni había sido acreditado con instrumentos públicos, entonces no era posible computar el plazo de caducidad de dicha hipoteca.

**Pronunciamiento del Tribunal Registral:**

El Tribunal Registral determinó que las obligaciones que podrían derivarse de un contrato de línea de crédito son siempre eventuales porque su celebración no da lugar al nacimiento inmediato de obligaciones a cargo del acreditado, dependiendo esto último de un efectivo otorgamiento del crédito. En ese sentido, concluye que no es necesario acreditar el nacimiento de una obligación que nunca existió; tal exigencia sería irrazonable al tratarse de un hecho negativo.

En ese sentido, y de conformidad con el C Pleno del Tribunal Registral (ratificado por el CX Pleno TR de fecha 26 de septiembre de 2013), y sin perjuicio de los supuestos regulados en el artículo 3 de la Ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del Código