TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 334-2017SUNARP-TR-A

Arequipa, 06 de junio de 2017.

APELANTE	:	**LOURDES AMANDA OLIVERA**
TÍTULO	:	**514394 DEL 08/03/2017**
RECURSO	:	**7674 DEL 27.03.2017.**
REGISTRO	:	**PREDIOS – MOQUEGUA**
ACTO	:	**CANCELACIÓN DE HIPOTECA**
SUMILLA	:	

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ACREEDORA.

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, situación que importa asimismo la extinción del gravamen, siempre que no conste que la hipoteca ha sido cedida con anterioridad a la extinción del acreedor.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en la partida N° P08027848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

a. Copia Simple de la Resolución SBS N° 95-2015.
b. Copia simple del D.N.I. de la presentante.
c. Solicitud de cancelación registral de hipoteca con firma certificada notarialmente.
d. Copia certificada del contrato de constitución de garantía hipotecaria de fecha 23.04.1982.
e. Recurso de Apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Norma Maritza Flores Ccosi, emitió esquela de tacha conforme a los siguientes fundamentos:

"(...)
II ANALISIS:
Mediante el presente título se solicita la cancelación por Extinción de la Persona Jurídica de la hipoteca que obra inscrita en el asiento 003 del predio individual y que proviene del predio matriz y fuera materia de traslado. Para el efecto, el recurrente ha presentado una declaración jurada con la firma legalizada de Lourdes Amanda Olivera Juárez ante Notario Público Dra. Noemí L. Fernández Jiménez con fecha 07.03.2017, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1122° del Código Civil.
Al respecto, no obstante no haber indicado la partida donde corre inscrito la acreedora y poder verificar la extinción alegada, sin embargo, efectúa la búsqueda en el índice del Registro de Personas Jurídicas, se encontró inscrito al Banco de la Vivienda del Perú en la partida N° 11011184 de la Oficina de Lima. Vista la partida en mención se tiene que está aún se encuentra en estado de liquidación, mas no así de extinción , por lo que no procede la cancelación solicitada por la causal de extinción, procediéndose con la tacha del título en atención al artículo 42 del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Que mediante el título N° 2017-00514394, con fecha 08 de marzo del 2017 solicitó la inscripción de la cancelación registral de la hipoteca por haberse producido la caducidad y la extinción del acreedor, la misma que se encuentra inscrita a favor del Banco Central Hipotecario del Perú, persona jurídica que se encuentra extinguida.

- Que la registradora con fecha 14.03.2017 deniega la inscripción de cancelación de hipoteca alegando que efectuada la búsqueda en el índice del registro de personas jurídicas se encontró al Banco de la

Vivienda del Perú inscrito en la partida N° 11011184 de la Oficina de Lima, el cual se encuentra aún en liquidación y no así en extinción.

- Que la registradora al tachar no se percató de la existencia de la Resolución SNS N° 95-2017 de fecha 07.01.2015, donde en su acto resolutivo, artículo primero, indica claramente dar por concluido el proceso liquidatario del Banco Hipotecario en Liquidación; ante lo cual inscrita la presente resolución en registros públicos, se dará la extinción de su personalidad jurídica, consecuentemente, se evidencia claramente que el Banco Hipotecario del Perú se encuentra extinto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua.

- En la Partida P 08027848, se encuentra registrado el inmueble ubicado en la Urbanización Mariano Lino Urquieta, Mz A, Lote 4, distrito de Moquegua y en el asiento 0003 se encuentra inscrita la hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario del Perú.

Registro de Personas Jurídicas de Oficina Registral de Lima

- En la Partida 03019773, de la Oficina Registral de Lima se encuentra inscrito el Banco Central Hipotecario del Perú, en el asiento D00008 se encuentra inscrita la Resolución SBS N° 95-2015, que declara concluido el proceso de liquidación y en consecuencia su extinción.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Tapia Palacios.

De lo expuesto, a criterio de esta sala corresponde dilucidar:

- Si procede cancelar por caducidad una hipoteca constituida a favor de una empresa del sistema financiero que ya se extinguió.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

   En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. La Registradora ha formulado tacha sustantiva al título venido en grado de apelación fundamentando que pese a no haber indicado el apelante la partida donde corre inscrita la acreedora y poder verificar la extinción alegada, sin embargo, efectuada la búsqueda se encontró inscrito al Banco de la Vivienda del Perú en la partida N° 11011184 de la Oficina de Lima y que vista la partida en mención se tiene que se encuentra en estado liquidación más no así de extinción.

   De revisión de la partida N° P08027848 la cual corresponde al predio gravado con la hipoteca cuya cancelación se solicita, se puede observar en el asiento 3 lo siguiente:

   " El Banco de la Vivienda del Perú , Fondo Nacional de la Vivienda representado por su gerente general don Oscar Baner Cobrisca y su Sub gerente General Herbert Johanson Muzzo, ***ha hipotecado a favor del Banco Central Hipotecario del Perú*** *Oficina de Lima, representado por*

su Gerente General don Lucio Luzarzaburu Vásquez, el fundo urbano de su propiedad y a que se refieren los asientos que preceden, hasta por la suma de doscientos sesenticinco millones novecientos mil soles, para garantizar los sesentiocho prestamos que el Banco Central Hipotecario otorgara a los adjudicatarios de las 68 viviendas que integran el conjunto habitacional a que se refieren los asientos anteriores, cuando se independice el dominio de cada vivienda cada adjudicatario constituirá una primera hipoteca a favor del referido banco según consta del contrato celebrado en la ciudad de lima, el 23 de abril del año corriente con firmas legalizadas (..)"

Del asiento antes transcrito se determina que la hipoteca fue otorgada a favor del **Banco Central Hipotecario del Perú**, así pues consta de forma clara que la hipoteca no se otorga a favor del Banco de la Vivienda del Perú, como hace referencia la registradora.

3. Ahora bien 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.

Al respecto se debe señalar que para que una obligación exista, se necesita de la concurrencia de los siguientes elementos: los sujetos, la relación obligatoria, el objeto y la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En cuanto a los sujetos, que se denominan deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser las partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre[1] citando a Pothier, *"no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea*

---

[1] **OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario**. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994, pág. 140.

la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que la ha contraído se llama deudor".

4. En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse la persona jurídica acreedora, y por consiguiente dejar de ser sujeto de derechos y obligaciones, no se transmiten sus acreencias. Así, el artículo 6º de la Ley General de Sociedades dispone:

   "Artículo 6.- Personalidad jurídica
   La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción".

   Ello implica, que las acreencias de las que fueron titulares se extinguen, al no ser posible la sucesión universal a favor de otra persona natural o jurídica. Es por ello que previamente a la extinción de una persona jurídica esta se disuelve y liquida con la finalidad que en esta etapa, concluyan con todas sus relaciones jurídicas.

   Sobre el particular, Enrique Elías Laroza sostiene, refiriéndose a la disolución: «Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse»

5. Esta instancia, en el Pleno L, celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

   CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA
   "La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.
   En aplicación del principio iura novit curia procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando

en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639"[2]

Dicho criterio del Tribunal Registral no toma en cuenta el hecho que la persona jurídica acreedora haya pertenecido al sistema financiero, ni el cómputo del plazo de vencimiento del crédito garantizado, en razón a que el supuesto de extinción no es el de caducidad, regulado actualmente en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente, sino el de extinción de la hipoteca como consecuencia de la extinción de la obligación garantizada (numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil), no estableciendo dicha norma excepción alguna para su aplicación.

Cabe señalar, que en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Res. Nº 097-2013-SUNARP/SN, se ha recogido el citado precedente de observancia obligatoria en el siguiente artículo:

> ***Artículo 127.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas***
> *Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.*
> *Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero. (El subrayado es nuestro).*

De lo expuesto se puede concluir que, en el caso de hipotecas constituidas a favor de personas jurídicas, la extinción de estas determina también la extinción de la obligación y, por ende, de la garantía en sí, aun cuando se trate de personas jurídicas que hayan formado parte del sistema financiero. Sin embargo, si en la extinción se transfiere o cede la garantía a favor de terceros, esta permanecerá vigente.

---

[2] Criterio sustentado en las resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26/6/2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009.

6. En el presente caso, el acreedor de la hipoteca cuya cancelación se solicita inscribir es el Banco Central Hipotecario del Perú inscrito en la partida N° 3019773 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Revisada dicha partida se advierte que en el asiento D00008 se encuentra registrada la Resolución de la S.B.S. N° 95-2015 de fecha 07.01.2015, con cuya inscripción se ha extinguido la personalidad jurídica de dicho Banco, tal como lo dispone el artículo primero[3] de tal Resolución.

Ahora bien, para que proceda la cancelación de la hipoteca por extinción del Banco Central Hipotecario del Perú, se requiere tener certeza de que dicha garantía no ha sido cedida antes de que se extinga el citado Banco.

Verificada la partida N°P08027848 del Registro de Predios de la Oficina Registral De Moquegua donde se encuentra inscrito el inmueble submateria, se aprecia que no se ha registrado cesión alguna de la hipoteca que se solicita levantar.

En consecuencia se procede a revocar la observación formulada por la registradora pública.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 122-2017-SUNARP/PT de fecha 09.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución Nº 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016.

---

[3] *"**Artículo Primero:** Dar por concluido el proceso liquidatario del Banco Hipotecario en Liquidación, ante lo cual, inscrita la presente resolución en los Registros Públicos se dará la extinción de su personalidad jurídica disponiendo el traslado del acervo documentario al Archivo General de la Nación.*

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **DISPONER** su inscripción siempre que los derechos registrales correspondientes se encuentren cancelados.

Regístrese y comuníquese.

TRIBUNAL REGISTRAL
5ta. SALA
SUNARP

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral