



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°2042 - 2021-SUNARP-TR**

Arequipa, 07 de octubre de 2021

**APELANTE** : **JOSÉ CIRILO FLORES QUILLE**  
**TÍTULO** : **N° 1200366 del 11.05.2021**  
**RECURSO** : **N° A0268606 del 06.08.2021**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - CHINCHA**  
**ACTO** : **LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**  
**SUMILLA** :

**IMPROCEDENCIA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

*“Resulta improcedente el levantamiento de hipoteca cuando no se adjunta documentación donde se verifique que existe declaración o pronunciamiento expreso y formal del acreedor que cancela la hipoteca”.*

**ACLARACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA**

*“No es procedente que el notario rectifique o modifique unilateralmente, mediante un instrumento aclaratorio sin la intervención de los otorgantes, el contenido sustancial de la escritura pública primigenia, ya que esto afecta la voluntad expresada por los otorgantes al formalizar el acto”.*

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento 5.D y cedida en el asiento D00008 de la partida registral N°02002083 el Registro de Predios Chincha, efectuado por la Corporación Tecnimetal EIRL representada por su gerente Estefanía Victoria Villegas Cárdenas.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Acta notarial protocolar de la escritura pública de fecha 13.11.2020 otorgada ante notario Javier Alonso Ramos Morón.
- b) Parte notarial de la escritura pública de fecha 06.11.2020 otorgada ante notario Javier Alonso Ramos Morón.
- c) Escrito que contiene el recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Paula Vanessa Yataco Ramos, en los siguientes términos:

“(…)

### **DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS**

1. *De la revisión de la escritura pública N°1995 de fecha 06.11.2020 se advierte que interviene Estefanía Victoria Villegas Cárdenas en representación de CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L inscrita en la partida N°11010604 del Registro de Personas Jurídicas; sin embargo, revisada dicha partida, se advierte que en el asiento D0001 obra inscrito una anotación preventiva por presunta falsificación del acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020 que diera mérito a la extensión del asiento C0002 de la referida partida, en la cual obra el nombramiento como nuevo gerente de la empresa a ESTEFANIA VICTORIA VILLEGAS CARDENAS, dicha anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación (06.11.2020) Por lo expuesto, líneas arriba deberá adjuntar la escritura pública de ratificación del levantamiento unilateral de hipoteca, otorgado por el titular o un apoderado facultado para celebrar dicho acto.*

(…)”

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- La observación así planteada carece de asidero legal, pues de la propia anotación preventiva, se desprende que la presunta falsificación gira entorno al acta de decisión de titular mas no así a la certificación de la misma por el notario público.
- En ese sentido, cabe señalar que las anotaciones preventivas de solicitudes de cancelación de los asientos registrales, como es el presente caso, son de carácter excepcional y no proceden sobre supuestos de falsedad ideológica, quedando a salvo el derecho del perjudicado para acudir al órgano jurisdiccional correspondiente.
- Por lo tanto, dicha anotación preventiva no puede surtir ningún efecto jurídico ni impedir la inscripción que deberá efectuarse en la partida registral de la persona jurídica, cuyo representante al momento de otorgar

la escritura pública de levantamiento de hipoteca, se hallaba con poder vigente.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N° 02002083** del Registro de Predios de Chincha corre inscrito el inmueble ubicado en Av. Mariscal Sucre S/N zona Chincha Alta, Cercado, distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica.
  - ❖ En el asiento 5.D corre inscrita la hipoteca constituida por Tiendas Q&V E.I.R.L a favor de BBVA BANCO CONTINENTAL hasta por la suma de US\$ 112,000.00 dólares americanos.
  - ❖ En el asiento D00008 corre inscrita la Cesión de Hipoteca inscrita en el asiento 5.D efectuada por el BBVA BANCO CONTINENTAL a favor de CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L.
- En la **partida registral N° 11010604** del Registro de Personas Jurídicas de Chincha corre inscrita CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L.
  - ❖ En el asiento C00002 corre inscrito el nombramiento de Estefanía Victoria Villegas Cárdenas como nueva gerente de la empresa en mérito al acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020.
  - ❖ En el asiento D0001 consta la anotación preventiva por presunta falsificación del acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosa Isabel Quintana Livia. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si se ha cumplido con presentar el título formal para el levantamiento de hipoteca.
- Si el notario puede rectificar la voluntad firmada en escritura pública de la parte, con un acta aclaratoria, sin la intervención de la declarante.

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo de artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Por su parte, el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

*d. Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados”.*

2. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se acaba 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.

Cabe señalar que dicha disposición también resulta aplicable a las hipotecas legales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1121 del Código Civil.

3. En relación con el mencionado numeral 1 del artículo 1122, en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, se indica lo siguiente:

*“(…) no es sino la consecuencia del carácter accesorio que la hipoteca tiene con relación a la obligación que asegura. Por consiguiente, si desaparece el crédito, debe desaparecer la hipoteca.*

*De modo que, si el crédito garantizado se extingue por pago, condonación, novación, consolidación u otra forma de extinguir obligaciones, queda automáticamente extinguida la hipoteca en virtud del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (…)*”.

Adicionalmente en la citada Exposición de Motivos, se ha precisado que:

*“(…) no obstante que la obligación se encuentre extinguida en el ámbito civil, es necesario que el Registro exprese mediante un asiento específico, que la hipoteca se encuentra cancelada. Dicho asiento puede extenderse por el mérito de una declaración unilateral del acreedor, de un contrato de levantamiento de hipoteca o en virtud de un mandato del Juez”.*

Así, tenemos que ante el Registro la acreditación de la extinción de la obligación y, por tanto, de la hipoteca que la garantizaba, puede darse por:

**- Declaración unilateral del acreedor hipotecario.**

- Contrato celebrado entre acreedor y deudor hipotecario.
- Resolución judicial.

4. Por su parte, en relación con la cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor, en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP), se establece lo siguiente:

*“Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido. En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, salvo el caso en que se haya registrado la constitución de una hipoteca unilateral y no conste en la partida del predio su aceptación por el acreedor. Estas disposiciones no rigen para las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales. Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del otro cónyuge”.* (el resaltado es nuestro)

A tenor de las consideraciones expuestas, podemos concluir –en principio- que, para efectos de extender el asiento de cancelación de hipoteca, **constituye título suficiente la declaración unilateral formulada por el acreedor hipotecario presentada en escritura pública o formulario registral**, levantando la hipoteca o señalando que se le pagado la obligación garantizada.



5. Con el título venido apelado solicita la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento 5.D y cedida en el asiento D00008 de la partida registral N°02002083 el Registro de Predios Chincha, efectuado por la Corporación Tecnimetal EIRL representada por su gerente Estefanía Victoria Villegas Cárdenas.

Para la inscripción del referido del levantamiento se ha presentado- entre otros documentos- la escritura pública denominada “levantamiento unilateral de hipoteca” de fecha 06.11.2020, otorgada por Corporación Tecnimetal E.I.R.L.

En la referida escritura pública se señala:

**MINUTA**

*SEÑOR NOTARIO SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRA VENTA QUE OTORGA DE UNA PARTE:*

**LA VENDEDORA:**

*CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L., CON RUC N° 20452819491, CON DOMICILIO EN AV. MARISCAL SUCRE NRO. 196, DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE: **VILLEGAS CARDENAS ESTEFANIA VICTORIA**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 47083906, CON PODERES FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 11010604 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE CHINCHA.*

*Y DE LA OTRA PARTE,*

**LOS COMPRADORES:**

*TASAYCO CANELA EDWAR ALFREDO, IDENTIFICADO CON DNI N° 22288514, ESTADO CIVIL CASADO CON **LEON MONTALVAN MARIA LOURDES**, IDENTIFICADA CON DNI N° 21843255, AMBOS CON DOMICILIO EN CALLE HERMANOS ANGULO 131 SANTA ROSA, DISTRITO DE PUEBLO NUEVO, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA.*

*EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:*

*PRIMERO: LA VENDEDORA, DECLARA SER PROPIETARIA DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES:*

*1.1INMUEBLE UBICADO EN TERRENO CON FRENTE A CARRETERA PANAMERICANA 199 N° 405 LOTE 02, DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA, CON UN AREA DE 107.45 M2 (CIENTO*



*SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS), EL CUAL CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 02005083 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHINCHA. LA VENDEDORA, DECLARA HABER ADQUIRIDO EL CITADO INMUEBLE A MERITO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE FECHA 13.08.2009 EXTENDIDA ANTE DRA ROSA ANGELICA NAKASONE DIZAMA – NOTARIO PUBLICO DE CHINCHA.*

*(...)*

*LA VENDEDORA, DECLARA HABER ADQUIRIDO EL CITADO INMUEBLE A MERITO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE FECHA 13.08.2009 EXTENDIDA ANTE DRA ROSA ANGELICA NAKASONE DIZAMA – NOTARIO PUBLICO DE CHINCHA.*

*SEGUNDO: POR EL PRESENTE CONTRATO LA VENDEDORA, TRANSFIERE A FAVOR DE LOS COMPRADORES, LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA, POR EL SIGUIENTE PRECIO DE VENTA:*

*2.1. POR EL INMUEBLE UBICADO EN TERRENO CON FRENTE A CARRETERA PANAMERICANA 199 N° 405 LOTE 02, DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA, LOS COMPRADORES PAGAN EL PRECIO DE VENTA POR LA SUMA DE S/ 105,000.00 (CIENTO CINCO MIL CON 00/100 SOLES).*

*(...)*

*TERCERO: POR EL PRESENTE CONTRATO LA VENDEDORA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA A FAVOR DE LOS COMPRADORES, VENTA QUE SE EFECTÚA AD-CORPUS Y COMPRENDE TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDEN A LOS INMUEBLES SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. EN LA VENTA SE COMPRENDE LA INTEGRIDAD DE LOS INMUEBLES CON EL SUELO, SUBSUELO, ENTRADAS, SALIDAS, AIRES, VUELOS, USOS, GOCES, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDA A LOS INMUEBLES, CON TODO LO QUE LE RESULTE INHERENTE Y ACCESORIO.*

*QUINTO: LA VENDEDORA, DECLARA FORMALMENTE QUE SOBRE LOS INMUEBLES QUE SE TRANSFIEREN NO RECAEN CARGA O GRAVAMEN, NI MEDIDA JUDICIAL EXTRAJUDICIAL ALGUNA QUE LIMITE SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN, SALVO LA HIPOTECA INSCRITA EN EL AS. 5-D RATIFICADA Y AMPLIADA EN EL AS. D00007 DE LA PARTIDA N° 02005083 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CHINCHA, Y LA HIPOTECA INSCRITA EN EL AS. 5-D RATIFICADA Y AMPLIADA EN EL AS. D00007 DE LA PARTIDA N° 11012487 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CHINCHA, OBLIGÁNDOSE LA VENDEDORA EN TODO CASO,*

# RESOLUCIÓN N° 2042-2021 -SUNARP-TR



*AL LEVANTAMIENTO RESPECTIVO Y SANEAMIENTO, CONFORME A LEY.*

Asimismo, se ha presentado el acta protocolar unilateral de fecha 13.11.2020 otorgada por el notario Javier Alonso Ramos Morón. En dicha acta, el notario declara lo siguiente:

***CLAUSULA PRIMERA – ANTECEDENTES:***

*EL NOTARIO SUSCRITO DECLARA QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LEVANTAMIENTO UNILATERAL DE HIPOTECA INSTRUMENTO N° 0001995 KARDEX N° 0013687, DE FECHA 06.11.2020, EXTENDIDA ANTE MI DESPACHO NOTARIAL, CORPORACION TECNIMETAL E.I.R.L., OTORGA UN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA SOBRE LOS INMUEBLES INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 02002083 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CHINCHA Y LA PARTIDA N° P07085579 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE PISCO.*

***CLAUSULA SEGUNDA - DE LA RECTIFICACIÓN:***

*EN EL REFERIDO INSTRUMENTO PÚBLICO, POR ERROR INVOLUNTARIO SE INSERTÓ UNA MINUTA QUE NO CORRESPONDIA A DICHO INSTRUMENTO PUBLICO, UNA COMPRA VENTA DE OTRO KARDEX, DEBIENDO HABERSE INSERTADO LA MINUTA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA CON KARDEX N°13687; NO OBSTANTE TODO LO DEMAS DEL INSTRUMENTO: INTRODUCCION, CONCLUSION E INSERTOS CORRESPONDEN AL ACTO DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS; POR LO QUE MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO, PARA CORREGIR EL ERROR INCURRIDO SE INSERTA EN DICHO INSTRUMENTO PUBLICO N° 0001995, BAJO EL KARDEX N° 0013687 DE FECHA 06.11.2020, EN VIAS DE ACLARACION, LA MINUTA CORRECTA DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA:*

**MINUTA**

***PRIMERA: ANTECEDENTES.***

*MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NRO. 155 DE FECHA 06/10/2012 OTORGADO ANTE NOTARIO PÚBLICO DE CHINCHA DR. JUAN RAMÓN PARDO NEYRA, LA EMPRESA TIENDAS Q & V E.I.R.L., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU TITULAR GERENTE LUZ MILAGROS VICTORIA VALENTÍN HUAMÁN DE QUINTANA, HA CONSTITUIDO UNA GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DE BBVA BANCO CONTINENTAL, SOBRE LOS SIGUIENTES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:*

A) *INMUEBLE UBICADO EN LA AV. MARISCAL SUCRE S/N DEL DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CORREN INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 02002083 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE CHINCHA; SOBRE EL*

*CUAL SE HA CONSTITUIDO UNA GARANTÍA HIPOTECARIA HASTA POR LA SUMA \$ 112,000.00 (CIENTO DOCE MIL DÓLARES AMERICANOS).*

*(...)*

***CUARTA: LEVANTAMIENTO DEL HIPOTECA LEGAL.***

*POR VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LA EMPRESA **CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L.** EN SU CONDICIÓN DE ACREEDORA DECLARA QUE LA DEUDA GARANTIZADA CON LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE LOS DOS INMUEBLES HA SIDO CANCELADA MEDIANTE VARIOS DEPÓSITOS JUDICIALES EFECTUADOS POR DEUDORES ANTE EL JUZGADO CIVIL DE CHINCHA, HABIÉNDOSE ADEMÁS LIQUIDADO Y CANCELADO LOS INTERESES, COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO SEGÚN, TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL DE FECHA CUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO EN CURSO; POR LO QUE, NO HABIENDO OBLIGACIÓN ALGUNA QUE RECLAMARLE A LOS DEUDORES, LA ACREEDORA PROCEDE A LEVANTAR EN FORMA UNILATERAL LAS HIPOTECAS INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL DE CADA UNO DE LOS PREDIOS DESCRITOS EN LA PRIMERA CLÁUSULA DE ÉSTE INSTRUMENTO*

*(...)”*

Como se aprecia de la escritura pública de fecha 06.11.2020, esta no contiene declaración o pronunciamiento expreso del acreedor en el sentido de cancelar la hipoteca, por el contrario, contiene el acto jurídico de compraventa celebrado por **CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L.**, a favor de los esposos Edwar Alfredo Tasayco Canela y María Lourdes León Montalván.

6. Por otro lado, mediante acta notarial de fecha 13.11.2020 el notario Javier Alonso Ramos Morón pretende rectificar unilateralmente la voluntad de las partes en el sentido que la escritura pública bajo comentario no contiene una compraventa sino un levantamiento de hipoteca, procediendo a transcribir las cláusulas correspondientes al levantamiento de hipoteca.

Respecto a la intangibilidad de un instrumento público y la rectificación de este; el artículo 48 del Decreto Legislativo 1049, establece lo siguiente:

***Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público***

*El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o*



*modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.*

*Cuando el notario advierta algún error en la escritura pública, en relación a su propia declaración, podrá rectificarla bajo su responsabilidad y a su costo, con un instrumento aclaratorio sin necesidad que intervengan los otorgantes, informándoseles del hecho al domicilio señalado en la escritura pública. (el resaltado es nuestro)*

El segundo párrafo de este artículo contempla la posibilidad de que el notario pueda rectificar unilateralmente los errores contenidos en una escritura pública, siempre que estén relacionados con su propia declaración.

En ese sentido, el notario puede mediante un acta aclaratoria rectificar su declaración contenida en una escritura pública, mas no modificar la voluntad de los otorgantes, en el sentido que el acto jurídico celebrado es un levantamiento de hipoteca y no una compraventa; Revisada la parte introductoria de la escritura de fecha 06.11.2020, se menciona, además, que comparece como beneficiario final de la empresa Corporación Tecnimetal EIRL Villegas Villanueva Alejandro Javier, con DNI 21819211; sin embargo, no se aprecia su firma en la conclusión de la escritura pública. Debiendo entender que se está aclarando la parte introductoria y el cuerpo de la escritura pública. No siendo solo la declaración del notario lo que se está cambiando.

Por lo tanto, en el presente caso se desprende que no existe el título formal que dará lugar al levantamiento de hipoteca; ya que la otorgante nunca firmó una escritura pública de levantamiento de hipoteca, quedándose su firma en el minutarior, según lo menciona el notario, no siendo título suficiente para la inscripción registral del levantamiento de hipoteca.

Sin embargo, al ser un defecto subsanable, pudiendo presentar una escritura pública aclaratoria con intervención de la otorgante, de acuerdo con el Decreto del Notariado N° 1049, corresponde **observar el presente título** de acuerdo con lo analizado en la presente resolución.

7. Ahora bien, sin perjuicio de lo observado anteriormente, respecto a la formalidad del título, es necesario referirnos a la observación realizada por la registradora del Registro de Predios de Chincha: En el referido



levantamiento de hipoteca interviene la Corporación Tecnimetal E.I.R.L. debidamente representada su gerente Estefanía Victoria Villegas Cárdenas.

Revisada la escritura pública, se advierte que la antes nombrada interviene en mérito a las facultades inscritas en la partida registral N°11010604 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha.

8. Uno de los aspectos que el registrador público debe verificar es la representación invocada por los otorgantes, por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación con los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

Así, en el caso de actos de disposición o gravamen de bienes efectuados por representantes de personas jurídicas, se determinará si los que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligarlas, para lo cual se estudiará el contenido del asiento de la partida registral donde conste el poder inscrito, con el fin de conocer al representante y las atribuciones de la cual se encuentra investido, es decir, debe evaluarse la vigencia y suficiencia del poder.

9. Ahora bien, en la partida registral N°11010604 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha corre inscrita CORPORACIÓN TECNIMETAL E.I.R.L.

En el asiento C00002 de la referida partida corre inscrito el nombramiento de Estefanía Victoria Villegas Cárdenas como nueva gerente de la empresa en mérito al acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020.

Posteriormente, en el asiento D00001 consta la anotación preventiva por presunta falsificación del acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020.

La Registradora formula observación debido a la existencia de esta última anotación preventiva, la cual se encuentra vigente.

10. Ahora bien, la Quinta Disposición Complementaria, Transitorias y Final del Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado dispone lo siguiente:

*“Quinta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad. Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.*

*La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro. La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.*

*Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.*

*La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.*

La anotación preventiva a la que hace referencia la citada disposición tiene por objeto publicar que existe una inscripción sustentada en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presuntamente falsificados o se habría sustituido la identidad de los otorgantes. Es decir, la anotación preventiva a que hace referencia la norma permite que los terceros tengan conocimiento de esta presunta falsificación, enervando la fe pública registral de los futuros contratantes y además, resguarda prioridad para la anotación de la demanda respectiva por el plazo establecido de un año, transcurrido el cual, si no se anota la demanda o la medida cautelar respectiva, caducará de pleno derecho.

11. Ahora bien, de conformidad con el artículo 67 del Reglamento General de los Registros Públicos, debe tenerse presente que:

## ***Artículo 67.-Efectos no excluyentes de la anotación preventiva***

*La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario. Así, uno de los efectos naturales de la anotación preventiva es la de preservar la prioridad registral para la inscripción del acto o derecho cautelado por ella. Siendo esto así, se ha previsto como regla general, que la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario”*

Uno de los efectos naturales de la anotación preventiva es la de reservar prioridad registral para la inscripción del acto o derecho cautelado por ello. Siendo esto así, se ha previsto como regla general, que la anotación preventiva no implique la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones dado que la retroprioridad derivada de dicha anotación, garantiza de manera plena que inscripciones posteriores, aún en algunos casos incompatibles, no puedan garantizar la inscripción definitiva del título, al que la anotación preventiva reserva prioridad.

Así tenemos que de conformidad con el artículo 673 del Código Procesal Civil, la anotación de demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien la ha obtenido

12. Asimismo, resulta de aplicación lo establecido en la Directiva N° 09-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución N° 315-2013-SUNAR/SN del 25.11.2013, la misma que regula la aplicación de la quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo N°1049 -del Notariado, en la que se señala lo siguiente:

### ***5.1.2. Correlación posterior***

***Cuando las instancias registrales al calificar un título referido a un acto de disposición de un bien en el cual una o ambas partes hayan intervenido a través de un representante, adviertan, en la partida del respectivo poder obrante en el Registro de Mandatos y Poderes, la existencia de una anotación preventiva vigente por presunta falsificación previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, procederán, bajo responsabilidad, a extender o disponer la extensión de anotaciones de correlación tanto en la partida del bien materia del acto de disposición como en la partida del poder, haciendo referencia expresa, en la primera, a la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o***

*suplantación y, en su caso de la demanda judicial o medida cautelar interpuesta; y, en la segunda, a la partida en la cual se ha extendido la anotación de correlación. (...) (el resaltado es nuestro)*

### **5.3. Efectos no excluyentes**

*La existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación aludida en los numerales precedentes **no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral del bien, sin perjuicio de la obligación del Registrador de extender la anotación de correlación respectiva.** (el resaltado es nuestro)*

En ese sentido, si bien consta extendida la anotación preventiva por presunta falsificación en virtud a la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado en la partida N°070246299 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, publicitando la presunta existencia de la falsificación del acta de decisión del titular en virtud de la cual se nombra como gerente a Estefanía Victoria Villegas Cárdenas quien suscribe la escritura de levantamiento de la hipoteca en representación de la entidad acreedora, **no constituye obstáculo que impida la inscripción de actos posteriores en la citada partida. Sin embargo, bajo responsabilidad, el registrador, deberá extender las anotaciones de correlación** tanto en la partida del bien materia del acto de levantamiento de hipoteca, como en la partida de personas jurídicas donde consta la representación, haciendo referencia en la primera, a la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación del acta de decisión del titular de fecha 14.08.2020 que diera mérito a la extensión del asiento C002 de la preferida partida, en la cual obra el nombramiento como nueva gerente de la empresa a Estefanía Victoria Villegas Cárdenas.

En consecuencia, se debe **confirmar la observación** formulada, pero por los fundamentos expuestos en la presente resolución, dejándose constancia que, si se inscribe el acto rogado con la intervención de la gerente Estefanía Victoria Villegas Cárdenas, deberá extenderse el respectivo asiento de correlación aludidos en este considerando.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°209-2021-SUNARP/PT de fecha 20.09.2021 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.



Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, Jesús David Vásquez Vidal y Rosa Isabel Quintana Livia, autorizados por Resoluciones N°s 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020 y 193-2021-SUNARP/PT de fecha 08.09.2021 y 205-2021-SUNARP/PT de fecha 16.09.2021, respectivamente.

## VII. RESOLUCIÓN

**DISPONER** la observación del título de acuerdo con el numeral 6 de la presente Resolución y **CONFIRMAR** la observación formulada por la primera instancia, por los fundamentos expuestos y con la precisión realizada en el numeral 12 de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral