



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 19 de octubre 2020

**APELANTE** : **JUAN CARLOS ELIAS QUISPE**  
**TÍTULO** : N° 829170 del 8/7/2020.  
N° 865875 del 14/7/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 16296 del 10/8/2020.  
Escrito ingresado vía SID el 2/9/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Acumulación de recursos de apelación.  
Reinscripción de hipoteca.  
**SUMILLA (s)** :

#### ACUMULACIÓN DE RECURSOS DE APELACIÓN

Procede la acumulación de recursos de apelación en los casos que los títulos se constituyan como conexos.

#### IMPROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA.

No procede la reinscripción de hipoteca en los casos que la misma haya sido levantada en virtud del artículo 85 numeral 1 de la Ley General del Sistema Concursal, y la transferencia efectuada por liquidador fue declarada judicialmente ineficaz, puesto que la ineficacia no equivale a la invalidez del acto, y esta transferencia solo es inoponible al acreedor y no ante la colectividad.

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

1. Mediante el título N° 829170 del 8/7/2020 se solicita la inscripción de la ratificación de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, respecto del predio inscrito en la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de ampliación de crédito y ratificación de garantía hipotecaria otorgada el 12/8/2003 ante notario de Lima, Alfredo Paino Scarpati.

2. Mediante el título N° 865875 del 14/7/2020 se solicita la inscripción de la hipoteca constituida a favor de Bancosur, respecto del predio inscrito en la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Para tal efecto, se presentó vía SID el parte notarial de la escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca otorgada el 8/9/1998 ante notario de Lima, Gustavo Correa Miller.

3. Mediante correo electrónico del 28/8/2020 el administrado ha solicitado la acumulación de las apelaciones de los títulos N° 829170-2020 y N° 865875-2020 para evitar pronunciamientos contradictorios.

4. Mediante correos electrónicos del 12/9/2020, 16/9/2020 y 16/10/2020 el administrado adjunta escritos de alegatos y copias simples de documentos.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

2.1. El registrador público del Registro de Predios de Lima Jorge Luis Alvitez Temoche denegó la inscripción del título N° 829170-2020 formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

#### “ANOTACIÓN DE TACHA

[...]

Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA

2.1.1. Revisados los documentos presentados así como la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima se advierte que la hipoteca y su ratificación –que son materia de rogatoria mediante escrituras públicas del 8/9/1998 otorgada ante Notario de Lima Gustavo Correa Miller (que se presenta en copia simple) y del 12/08/2003 otorgada ante Notario de Lima Alfredo Paino Scarpati – se registraron en los asientos D00002 y D00003 de la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto, revisada la mencionada partida N° 42321656, se advierte lo siguiente:

- En el asiento C00002 consta inscrito el contrato de compraventa a favor de Luis Manuel Lazo Castro y Nancy Armida Roggero La Jara, celebrado con su anterior propietaria Reyna Rengifo Hidalgo, otorgado mediante la escritura pública del 13/11/2018 otorgada ante Notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza, obrante en el título archivado N° 797166 del 28/11/2018.

- En el asiento E00001 consta inscrito el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 y ratificada en el asiento D00003, en mérito a la escritura pública del 13/11/2008 otorgada ante Notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza, obrante en el título archivado N° 797166 del 28/11/2008.

- En el asiento D00005 consta la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico (Exp. N° 10652-2009).

- En el asiento D00007 consta inscrita la anotación de sentencia del proceso seguido bajo el Exp. N° 10652-2009, que declara ineficaz respecto del demandante el acto contenido en el contrato de compraventa celebrado y suscrito el 10/11/2008 y elevado a escritura pública con fecha 13/11/2008 ante Notario de Lima Alejandro Ramírez Carranza, en los seguidos por Río Grande Distribuciones EIRL (sucesor procesal del Banco de Crédito del Perú) contra Reyna Rengifo Hidalgo, Delta Liquidadores y Consultores SAC (entidad liquidadora), Luis Manuel Lazo Castro y Nancy Armida Roggero La Jara.

Estando a lo expuesto, los alcances de la sentencia (ineficacia respecto del demandante del contrato de compraventa celebrado y suscrito el 10/11/2008 y elevado a escritura pública con fecha 13/11/2008 ante Notario de Lima Alejandro Ramírez Carranza) se encuentran claramente definidos en los asientos registrales, no resultando procedente lo solicitado.

2.1.2. Cabe precisar que el acto de reinscripción de hipoteca únicamente está considerado para los casos de que dichos gravámenes hayan sido cancelados por



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

caducidad al amparo de la Ley N° 26639 cuando se demuestra que se encuentra en ejecución, tal como se encuentra detallado en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CLXXXVII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial El Peruano el 13/05/2018; supuesto distinto al que es materia de calificación.

Por lo expuesto, al amparo del literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título al no contener acto inscribible, por los fundamentos expuestos.

[...].”

**2.2.** La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rose Mary Elías Isla denegó la inscripción del título N° 865875-2020 formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

“[...]

**2.2.1.** Al verificarse la solicitud de inscripción formulada, se advierte que el Notario Manuel Alipio Román Olivas, remite la copia (escaneado) de la escritura pública otorgada ante el Notario Alejandro Ramírez Carranza, el 13-11-2008 y solicita se efectúe la reinscripción de la hipoteca cancelada en el asiento E00001 de la partida 42321656.

Señala que en virtud a la sentencia que declaró la ineficacia de la compraventa que consta en la escritura pública del 13-11-2008, otorgada ante el Notario Alejandro Ramírez Carranza, debe nuevamente la inscripción de la hipoteca que consta también en la escritura pública indicada, cuya cancelación se registró en el asiento E00001 de la partida 42321656.

Al respecto se le indica, que en el presente caso no se solicita la inscripción de una constitución de hipoteca, ni se formula la solicitud en virtud a un instrumento firmado digitalmente; si no que el Notario Manuel Alipio Román Olivas, remite la copia (escaneado) de la escritura pública otorgada ante el Notario Alejandro Ramírez Carranza, el 13-11-2008 y solicita se efectúe la reinscripción de la hipoteca cancelada, en virtud a la reproducción señalada, supuesto que no se encuentra contemplado en los alcances de la calificación en el SID-SUNARP

Por lo que al encontrarse restringida la calificación en el SID-SUNARP a que sea efectuada sólo respecto de los documentos electrónicos en los que se fundamenta inmediata y directamente el acto o derecho inscribible, firmados digitalmente, resulta improcedente efectuar la calificación solicitada en este procedimiento.

**2.2.2.** Sin perjuicio de lo indicado, se le precisa que la sentencia en virtud a la que se solicita la reinscripción de la hipoteca, fue expedida en el proceso en el que la pretensión principal era la declaración de NULIDAD DEL ACTO JURIDICO POR SIMULACION ABSOLUTA, la pretensión subordinada era que se declare la INEFICACIA DE LA COMPRAVENTA y la pretensión accesoria era la CANCELACION del asiento C0002 y del asiento E0001 de la partida 42321656.

La sentencia indicada declaró lo siguiente

INFUNDADA la pretensión principal de NULIDAD DEL ACTO JURIDICO POR SIMULACION ABSOLUTA.

IMPROCEDENTE, la cancelación de los asientos C0002 y E0001 de la partida 42321656.

Y en virtud a la acción pauliana, amparó únicamente la pretensión subordinada, declarando respecto del demandante RIO GRANDE DISTRIBUCIONES la INEFICACIA DEL ACTO JURIDICO

Al haber resuelto el órgano jurisdiccional la IMPROCEDENCIA de la cancelación del asiento E0001 de la partida 42321656, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, resulta improcedente la reinscripción de la hipoteca cancelada en dicho asiento como se solicita, ya que dicha reinscripción vulneraría los efectos de la sentencia, ya que en el proceso judicial se determinó la subsistencia de la cancelación de la hipoteca efectuada.

En consecuencia, al adolecer este título de defecto insubsanable, se procede a la tacha del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Se le precisa que en virtud al criterio establecido mediante RESOLUCIÓN No. 414-2008-SUNARP-TR-L, no se realiza la calificación integral de los demás aspectos de este título, ya que el mismo adolece de defecto insubsanable que conlleva a su tacha sustantiva; por lo que al resultar improcedente la inscripción solicitada, resultaría inoficioso indicarle los demás defectos que contiene el título presentado. [...]”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

**3.1.** El administrado sustenta el recurso de apelación del título 829170-2020 sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La tacha del título se realizó sin evaluar que se está solicitando la inscripción de un acto válido que no ha sido anulado, es decir, la constitución de hipoteca y que de acuerdo con los antecedentes registrales no existe impedimento para ello.

- El levantamiento de la hipoteca y su ratificación se realizó como consecuencia de la transferencia realizada a tenor de lo dispuesto en el artículo 85.1 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809, por lo que en mérito a la declaración de ineficacia inscrita en el asiento D00007 de la partida N° 42321656, los efectos de la compraventa realizada por el liquidador han quedado sin efecto con respecto al acreedor, recomponiéndose así la relación previa, es decir, la hipoteca.

- La sentencia al declarar la ineficacia del contrato de compraventa determina que el acreedor pueda hacer valer los derechos que correspondan a su acreencia y para ello puede dirigirse contra el inmueble del cual se ha declarado ineficaz la compraventa realizada. Siendo esto así, tenemos una escritura pública de constitución de hipoteca la misma que a la fecha no se ha declarado nula ni mucho menos y que fue levantada registralmente por efecto de la compraventa que ahora ha sido declarada ineficaz.

- En este sentido, se solicita la inscripción de la hipoteca al ser un acto válido que por el efecto de la ineficacia procede entonces su inscripción en tanto no existe transferencia que se oponga y coincide con los antecedentes registrales.

- La declaración de ineficacia tiene efectos declarativos, pues al ser una acción de carácter personal no persigue la cosa, sino que se dirige sobre ciertas personas, siendo su objetivo el lograr la ineficacia del negocio jurídico pero de manera relativa, quiere decir, todos los efectos del negocio se cumplen, menos uno, consistente en el animus de fraude y oponerse al proceso de ejecución del acreedor que solicitó la acción pauliana, en tal sentido los efectos de la acción pauliana son *ex tunc*, es decir, hará el negocio jurídico ineficaz desde su nacimiento, sin que ningún acto del adquirente pueda perjudicar al acreedor.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

- Respecto al extremo de la sentencia inscrita que no amparó la pretensión accesorio de cancelar el asiento C00002, debe tenerse presente que el juzgado no la declaró infundada, sino improcedente, es decir, no emitió pronunciamiento sobre el fondo, limitándose a señalar que los efectos de la declaración de ineficacia no son *erga omnes* sino que solo benefician al acreedor perjudicado, teniendo esto su razón de ser en la esencia conservativa de la acción pauliana.
- Lo que ha hecho el juzgado al declarar improcedente la pretensión en ese extremo es plantear los efectos de la ineficacia del acto jurídico siendo que los demás actos son propios del acreedor hacerlos valer conforme a las normas vigentes y teniendo en cuenta la absoluta validez de nuestra hipoteca y no habiendo antecedente registral que se oponga procede su inscripción.
- Finalmente, respecto a lo señalado que la reinscripción de una hipoteca procedería únicamente cuando esta hubiera sido levantada por caducidad y se encuentre en ejecución sustentado en el CLXXXVII Pleno del Tribunal Registral, ello no puede excluir el presente pedido pues tiene su origen en la ejecución de una sentencia judicial que se encuentra inscrita, cuyos efectos trascienden a los establecido en el referido pleno.

**3.2.** El administrado sustenta el recurso de apelación del título 829170-2020 sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El documento que ha ingresado el notario Román Olivas es entregado por el Colegio de Notarios de Lima, para procurar la inscripción de la hipoteca, dado que el notario Gustavo Correa Miller no ejerce la función notarial desde hace muchos años, siendo imposible que éste último hubiera podido ingresar personalmente el título, razón por la cual el Colegio de Notarios de Lima, procedió a realizar el trámite correspondiente de acuerdo al caso concreto, siendo que si esta situación no se encuentra regulada en el SID-SUNARP, ello no puede significar que se me niegue el derecho de solicitar una inscripción, más aun cuando se está realizando a través de notarios que dan fe de la veracidad y legalidad de los documentos.
- Se ha omitido analizar que al inscribirse el contrato de compraventa se dispuso el levantamiento de la Hipoteca y su ratificación, ambas inscritas en el asiento D00002 y D00003. Se solicita inscribir un acto válido que no ha sido anulado, es decir la constitución de la hipoteca y que de acuerdo a los antecedentes registrales no existe impedimento para ello.
- La sentencia al declarar la ineficacia del contrato de compraventa, determina que el acreedor pueda hacer valer los derechos que correspondan a su acreencia y para ello puede dirigirse contra el inmueble del cual se ha declarado ineficaz la compraventa realizada. Siendo esto así, tenemos que existe una escritura pública de constitución de hipoteca la misma que a la fecha no se ha declarado nula ni mucho menos y que



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

fue levantada registralmente, reiteramos, por efecto de la compraventa que ahora ha sido declarada ineficaz.

- El juzgado no declaró infundadas las pretensiones de cancelación, sino que las declaró improcedentes, es decir sin emitir un pronunciamiento de fondo y ello fue porque el pedido de cancelar el asiento C00002 se dirigía efectivamente a dejar sin efecto la inscripción del contrato de compraventa y los fundamentos expuestos en el considerando décimo quinto efectivamente señalan que la declaración de ineficacia, no es erga omnes, sino que solo beneficia al acreedor perjudicado, lo cual no se encuentra en discusión y por ello se declara sin efecto la inscripción de la compraventa; sin embargo, con el mismo argumento rechaza la cancelación del asiento E00001 del levantamiento de la hipoteca concluyendo que la acción pauliana tienen una función conservativa o cautelar y no de cobro, en tal sentido si bien es cierto, se negó la cancelación del asiento de levantamiento de hipoteca, en función a la esencia conservativa que el juzgado le ha otorgado a la acción pauliana debe proceder lo solicitado.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida consta registrado el inmueble ubicado en la calle Michigan N° 704 de la urbanización Rinconada del Lago del distrito de La Molina de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 se registró el dominio de Reyna Rengifo Hidalgo en mérito a la compraventa realizada por sus anteriores propietarios según consta de la escritura pública del 8/9/1998 otorgada ante notario de Lima Gustavo Correa Miller.

En el asiento D00002 consta registrada la hipoteca constituida por Reyna Rengifo Hidalgo a favor de Bancosur hasta por la suma de 319,450.00 dólares para garantizar las obligaciones y/u operaciones de Prommerisa Contratistas Generales S.A. e Ingeniería Servicios y Asesoría S.R.L.

En el asiento D00003 consta la ratificación de la hipoteca registrada en el asiento D00002 a favor del Banco de Crédito del Perú, en mérito a la escritura pública del 12/8/2003 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento C00002 se registró el dominio de la sociedad conyugal conformada por Luis Manuel Lazo Castro y Nancy Armida Roggero La Jara en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietaria según consta en la escritura pública del 13/11/2008 otorgada ante notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza.





## **RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L**

En el asiento E00001 consta registrado el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 y ratificada en el asiento D00003, de conformidad con el numeral 1 del artículo 85 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809.

En el asiento D00005 se registró la anotación de demanda en los seguidos por Banco de Crédito del Perú contra Reyna Rengifo Hidalgo y otros sobre nulidad de acto jurídico. Esta inscripción se realizó en mérito del título archivado N° 569435 del 17/8/2009. La inscripción se realizó por mandato judicial con pronunciamiento respecto del acto de patrimonio familiar que tenía asiento de presentación prioritario.

En el asiento D00006 consta registrada la constitución de patrimonio familiar sobre el presente inmueble teniendo como beneficiarios a la sociedad conyugal propietaria y a sus hijas Mia Alejandra Lazo Roggero y Valeria Lucia Lazo Roggero. Esta inscripción se realizó en mérito del título archivado N° 311807 del 7/5/2009.

En el asiento D00007 consta la anotación de sentencia contenida en la resolución N° 78 expedida por la jueza del Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Liliana Amalia Chávez Berrios que declaró fundada la pretensión de ineficacia respecto del demandante (Río Grande Distribuciones E.I.R.L. como sucesor procesal del Banco de Crédito del Perú) del acto contenido en el contrato de compraventa celebrado y suscrito el 10/11/2008 y elevado a escritura pública el 13/11/2008 ante notario Alejandro Ramírez Carranza.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza. Con el informe oral del abogado Jorge Armando Caillaux Morón.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Procede la reinscripción de la hipoteca cuando esta ha sido levantada en virtud de la aplicación del artículo 85 de la Ley General del Sistema Concursal, y la transferencia efectuada por el liquidador fue judicialmente declarada ineficaz?

### **VI. ANÁLISIS**

1. Mediante correo electrónico del 28/8/2020 el administrado solicitó la acumulación de las apelaciones de los títulos N° 829170-2020 (caso submateria) y N° 865875-2020.

La acumulación en sede administrativa se encuentra regulada en el artículo 127 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, el cual dispone lo siguiente:



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

### Artículo 127.- Acumulación de solicitudes

127.1 En caso de ser varios los administrados interesados en obtener un mismo acto administrativo sin intereses incompatibles, pueden comparecer conjuntamente por medio de un solo escrito, conformando un único expediente.

127.2 Pueden acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan tramitarse y resolverse conjuntamente, pero no planteamientos subsidiarios o alternativos, salvo lo establecido en el numeral 217.4 del artículo 217.

127.3 Si a criterio de la autoridad administrativa no existiera conexión o existiera incompatibilidad entre las peticiones planteadas en un escrito, se les emplazará para que presente peticiones por separado, bajo apercibimiento de proceder de oficio a sustanciarlas individualmente si fueren separables, o en su defecto disponer el abandono del procedimiento.

(Texto según el artículo 116 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)

Morón Urbina<sup>1</sup> explica respecto a la acumulación lo siguiente: *“La acumulación de peticiones o de solicitudes tiene el propósito que se les tramite en un mismo expediente, de manera agregada y simultánea, y luego concluyan en un mismo acto administrativo evitando traslados, notificaciones, simplificando la actuación de pruebas y limitando la proliferación de recursos. Es la solución adecuada al principio de celeridad para aquellos casos de peticiones múltiples de uno o varios interesados”.*

Añade el citado autor: *“Como se puede apreciar por la ubicación de la norma en comentario, **la oportunidad adecuada para hacerlo es en el escrito inicial**, que es la culminación de un proceso reflexivo de análisis de probabilidad de sus pretensiones y de organización del proceso. Si bien es factible una acumulación posterior, ella debe basarse ya no en la petición del administrado, sino en que de proceder **así no se ocasione entorpecimiento a las peticiones a acumular o se retrotraiga actuaciones**”.*

Como lo ha señalado la doctrina mencionada, en sede administrativa el momento idóneo para el planteo de la acumulación procedimental de pretensiones es al momento de presentar el mismo escrito. Con relación a ello, en la práctica registral, la presentación de diversas solicitudes de inscripción en un solo escrito no guarda mayor inconveniente, puesto que es viable la generación de un solo asiento de presentación, el mismo que será calificado por un solo registrador público.

En cuanto a la acumulación de procedimientos registrales de distintos asientos de presentación, es conveniente precisar que en el ámbito registral es de suma importancia la fecha del asiento de presentación, puesto que los efectos que genere la inscripción se retrotraen a la fecha antedicha. De esta manera, siguiendo esta lógica no cabe la acumulación en la tramitación de los títulos registrales, puesto que significaría otorgar

---

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Tomo I”. Lima: Gaceta Jurídica, 12 edición. Página 633.





## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

eficacia a la eventual inscripción registral que se generase, desde una fecha anterior a la cual la solicitud de inscripción fue planteada.

Esta situación ha sido entendida en la normativa registral, donde solo se permite que dos o más solicitudes de inscripción sean calificadas en un solo trámite a través de la figura de los títulos conexos, figura que requiere una serie de exigencias establecidas en el artículo 40-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

### **Artículo 40-A.- Calificación de títulos conexos**

Los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación se calificarán conjuntamente cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

Por lo tanto, no es viable la acumulación de procedimientos registrales, salvo el supuesto de títulos conexos planteado en el artículo 40-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>.

En el título bajo estudio (N° 829170-2020), como hemos visto, la rogatoria versa sobre la inscripción de una ratificación de hipoteca, mientras que en el título N° 865875-2020 se tramita la inscripción de la hipoteca que se ratificó, acto que se constituye como previo al acto de la ratificación solicitada, encontrándonos de esta manera -en virtud del inciso c) del artículo 40-A del RGRP- en un supuesto de títulos conexos.

El mismo artículo 40-A del RGRP establece que los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar. En este caso, al conocer la Segunda Sala del Tribunal Registral el desarrollo del procedimiento del título N° 829170 del 8/7/2020, se avoca al conocimiento del título apelado N° 865875 del 14/7/2020.

---

<sup>2</sup> Es preciso dejar constancia que mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicado el 15/10/2020 en el diario oficial "El Peruano", se aprobó la incorporación del artículo 40-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Con anterioridad, la regulación de los títulos conexos se encontraba en el artículo 47 del mismo TUO.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Entonces, por los argumentos señalados, **la solicitud de acumulación es procedente**, por lo que esta Sala se avoca al conocimiento de la impugnación de la denegatoria de inscripción de ambos títulos.

Cabe mencionar que, habiéndose aprobado la solicitud de considerar los títulos señalados, la ejecución de la presente resolución será de cargo del registrador público que le corresponda el conocimiento del título N° 829170-2020.

**2.** A través de los títulos venidos en grado de apelación se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- La hipoteca constituida a favor de “Bancosur” respecto del predio inscrito en la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima.
- La ratificación de la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú respecto del predio inscrito en la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima.

En la primera instancia se ha procedido a denegar la inscripción, formulando tacha sustantiva en los dos procedimientos registrales sobre la base de los siguientes puntos:

- Los alcances de la sentencia que declara la ineficacia de la transferencia registrada en el asiento C00002 de la referida partida se encuentran claramente definidos en los asientos registrales, no resultando procedente lo solicitado.
- La reinscripción de la hipoteca únicamente está considerada para los gravámenes cancelados por caducidad al amparo de la Ley N° 26639 cuando se demuestre que se encuentra en ejecución.
- La inscripción de la hipoteca solicitada no se encuentra dentro de los alcances del SID.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar lo siguiente:

- Los efectos y alcances de la sentencia de ineficacia de acto jurídico ex artículo 195 del Código Civil.
- La aplicación del supuesto de reinscripción de hipoteca a los casos de ineficacia de compraventa efectuada por liquidador en procedimiento concursal.
- La procedencia de la inscripción de hipoteca sobre la base de una escritura no firmada digitalmente sino escaneada mediante el sistema SID.

**Los efectos y alcances de la sentencia de ineficacia de acto jurídico ex artículo 195 del Código Civil.**



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

3. Comentando sobre los antecedentes legislativos de la denominada acción pauliana<sup>3</sup>, Torres Vásquez<sup>4</sup> señala que “el derogado Código Civil peruano de 1936 otorgó a la acción pauliana el carácter de revocatoria y de anulabilidad.”, agregando que “la revocación, al igual que la declaración de nulidad de un acto anulable, priva al acto de sus efectos *erga omnes*; el acto se disuelve y los bienes enajenados vuelven al dominio del deudor, restableciéndose la garantía general para todos los acreedores”.

Sin embargo, el citado autor señala que “para el vigente Código Civil de 1984 -artículos 195 y 199-, al igual que para el Código italiano -artículos 2901 y 2902-, la pauliana es una acción de ineficacia relativa del acto perjudicial. El acreedor demandante pide que se declare ineficaz respecto de él (y no respecto de las partes ni de otros acreedores) los actos de renuncia de derechos o de enajenación del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a sus derechos. Declarado el acto ineficaz, el acreedor puede embargar los bienes, objeto del acto impugnado, a los terceros adquirentes. El acto declarado ineficaz es inoponible al acreedor vencedor en la acción pauliana, pero es oponible entre las partes y frente a cualquier otro tercero distinto del acreedor accionante.”

4. Dicho esto, el texto vigente del artículo 195° del Código Civil establece lo siguiente:

“El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos del deudor por los que renuncie a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro del crédito. Se presume la existencia de perjuicio cuando del acto del deudor resulta la imposibilidad de pagar íntegramente la prestación debida, o se dificulta la posibilidad de cobro.

Tratándose de acto a título oneroso deben concurrir, además, los siguientes requisitos:

1.- Si el crédito es anterior al acto de disminución patrimonial, que el tercero haya tenido conocimiento del perjuicio a los derechos del acreedor o que, según las circunstancias, haya estado en razonable situación de conocer o de no ignorarlos y el perjuicio eventual de los mismos.

2.- Si el acto cuya ineficacia se solicita fuera anterior al surgimiento del crédito, que el deudor y el tercero lo hubiesen celebrado con el propósito de perjudicar la satisfacción del crédito del futuro acreedor. Se presume dicha intención en el deudor cuando ha dispuesto de bienes de cuya existencia había informado por escrito al futuro acreedor. Se presume la intención del tercero cuando conocía o estaba en aptitud de conocer el futuro crédito y que el deudor carece de otros bienes registrados.

---

<sup>3</sup> Cuyo origen de su denominación comúnmente se suele asociar a la figura del Pretor Paulus Rutilio, quien la habría introducido por primera vez en un edicto. PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, México, Editora Nacional, 1961, p. 668.

<sup>4</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Incumbe al acreedor la prueba sobre la existencia del crédito y, en su caso, la concurrencia de los requisitos indicados en los incisos 1 y 2 de este artículo. Corresponde al deudor y al tercero la carga de la prueba sobre la inexistencia del perjuicio, o sobre la existencia de bienes libres suficientes para garantizar la satisfacción del crédito.”

5. Entre los fundamentos del control pauliano, Lohmann<sup>5</sup> señala que *“el acto cuya revocación se pretende es objetivamente válido y por tanto la justificación de la pauliana no puede encontrarse solamente en el acto mismo, sino en la conducta del sujeto o sujetos que participan del acto y en los efectos que este motiva.”* (subrayado nuestro)

Agrega que la pauliana es *“una acción cautelar o conservativa”* y que *“coloca bienes en garantía, pero no los expropia ni del deudor ni del adquirente, aunque otorga título para poder hacerlo. Puede y debe entonces decirse que la revocación pauliana no sólo está enfocada para evitar la frustración ante el incumplimiento; su actual y también principalísima función consiste en hacer retener un bien en poder de terceros para posibilitar el cumplimiento.”*

Otra de las características inherentes a los efectos de la declaración de ineficacia del acto de disposición, es que no se trata de un “título de adjudicación de los bienes del deudor al acreedor, ni crea sobre tales bienes de manera automática un derecho preferencial a favor del acreedor triunfante. Este último podrá solicitar aparte medidas cautelares sobre dichos bienes, pero ello no es connatural y ni consecuencia del ejercicio de la acción.”

6. Las consecuencias de la acción pauliana se encuentran contempladas en el artículo 199 del Código Civil, que señala lo siguiente:

“El acreedor puede ejercitar frente a los terceros adquirentes las acciones que le correspondan sobre los bienes objeto del acto ineficaz.

El tercero adquirente que tenga frente al deudor derechos de crédito pendientes de la declaración de ineficacia, no puede concurrir sobre el producto de los bienes que han sido objeto del acto ineficaz, sino después que el acreedor haya sido satisfecho.”

Conforme a lo planteado en los acápites precedentes, y como reitera Lohmann<sup>6</sup>, “la garantía del acreedor no es sobre bienes, sino a bienes. Esta garantía sobre un bien determinado se la otorga la declaración de ineficacia. De esta manera, y por imperio de esta norma 199, los bienes no necesariamente deben regresar a nombre o a la posesión del deudor. La acción de embargo y la ejecutiva pueden hacerse contra el actual titular del bien, porque salvo ante un determinado acreedor su adquisición es jurídicamente válida *erga omnes*.”

---

<sup>5</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Ediciones Librería Studium. 2da. Edición. Lima, 1987. Pág. 310-313.

<sup>6</sup> LOHMANN, Op. Cit. Pág. 333.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

7. Así, en términos registrales, puede concluirse en primer lugar, que al no determinar la acción de ineficacia el retorno de los bienes al deudor, así como tampoco supone de modo alguno la nulidad del acto dispositivo otorgado – se mantiene por tanto el bien en el patrimonio del adquirente.

Con relación a esta acción, este colegiado, adoptó como precedente vinculante en el Sexto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 7 y 8 de noviembre de 2003, lo siguiente:

### **“ACCIÓN PAULIANA O REVOCATORIA**

La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada.”<sup>7</sup>

Como consecuencia de ello puede concluirse, en segundo término, que la inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico otorgado, no impide la libre transferencia del predio objeto del acto jurídico ineficaz, dado que el adquirente mantiene su libre disponibilidad respecto del bien, aunque soporta la carga de poder ser emplazado por el demandante de la ineficacia para el cobro de la deuda; es decir, que este último podría válidamente solicitar y obtener medida cautelar de embargo sobre el bien, no obstante encontrarse dentro del ámbito patrimonial de una persona distinta a su deudor.

8. En el presente caso, revisada la partida N° 42321656 del Registro de Predios de Lima, cuyo detalle de su contenido consta en el rubro “IV. ANTECEDENTE REGISTRAL”, es necesario destacar que en el asiento D00002 constaba la hipoteca constituida a favor del Bancosur ratificada en el asiento D00003 a favor del Banco de Crédito del Perú.

En el asiento C00002 consta registrado el contrato de compraventa elevado a escritura pública otorgado el 13/11/2008 por Reyna Rengifo Hidalgo a favor de la sociedad Luis Manuel Lazo Castro y Nancy Armida Roggero La Jara ante notario de Lima Rolando Alejandro Ramírez Carranza; en virtud del cual se levantó la hipoteca inscrita en el asiento D00002, ratificada en el asiento D00003, de conformidad con el numeral 1 del artículo 85 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP/TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP/TR-A del 16 de mayo de 2003.

<sup>8</sup> Artículo 85.- Efectos de la transferencia de bienes por parte del liquidador

85.1 La transferencia de cualquier bien del deudor, por parte del liquidador, generará el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o intervención del acreedor garantizado con dicho bien. El Registrador deberá inscribir el levantamiento de dichas medidas, bajo responsabilidad. En tal supuesto, la persona que efectúe el trámite de levantamiento de las referidas cargas o gravámenes ante cualquier entidad registral a nivel nacional, está inafecta al pago de las tasas o derechos administrativos correspondientes. [...]



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Asimismo, en el asiento D00007 se inscribió la sentencia que declaró la ineficacia del contrato de compraventa inscrito en el asiento C00002 como consecuencia de la acción pauliana declarada fundada en sede judicial.

9. En el título archivado N° 2941407 del 6/12/2019 que sustentó el referido asiento D00007, consta -entre otros documentos- el Oficio N° 10652-2009-0-1801-JR-CI-13°JECL del 5/12/2019 emitido por el juez del 33° Juzgado Civil – Ejecución de la Corte Superior de Justicia de Lima, en mérito del cual se solicita anotar en la presente partida la sentencia expedida por resolución N° 78 del 25/8/2011, la de Vista del 6/9/2016 expedida por la Tercera Sala Civil de Lima y la Casación del 22/1/2018 expedida por la Tercera Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.

En la resolución de la Casación N° 3552-2017 LIMA se emitió el siguiente pronunciamiento:

“Por las consideraciones expuestas y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Río Grande Distribuciones Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; en consecuencia CASARON la sentencia de vista [...]; y, actuando en sede de instancia **CONFIRMARON la apelada que declaró fundada la pretensión subordinada**; en consecuencia, se declara ineficaz respecto del demandante el acto jurídico contenido en el contrato de compraventa celebrado y suscrito con fecha diez de noviembre de dos mil ocho, por los demandados [...].”  
(El énfasis es nuestro).

La sentencia confirmada en dicha casación fue la contenida en la Resolución N° 78 del 25/8/2011 expedida por el 33° Juzgado Civil – Ejecución de la Corte Superior de Justicia de Lima, de cuyo contenido es oportuno precisar lo que se transcribe a continuación:

“[...] VISTOS: Resulta de autos que mediante escrito que tiene fecha de recepción diecinueve de marzo de dos mil nueve, BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ interpone demanda contra doña REYNA RENGIFO HIDALGO, DELTA LIQUIDADORES Y CONSULTORES SAC (entidad liquidadora), LUIS MANUEL LAZO CASTRO, NANCY ARMIDA ROGGERO LA JARA a fin de que como pretensión principal se declare la NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SIMULACIÓN ABSOLUTA contenido en el Contrato de Compra Venta celebrado y suscrito con fecha diez de noviembre del dos mil ocho por los demandados y elevado a Escritura Pública con fecha trece de noviembre del dos mil ocho ante la Notaría Pública Alejandro Ramírez Carranza, respecto del inmueble ubicado en Calle Michigan 704 Urbanización Rinconada del Lago, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica 42321656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y como pretensión subordinada **en aplicación de los artículos 195 y 197 del Código Civil** se declare INEFICAZ EL ACTO JURÍDICO contenido en el contrato de compra venta celebrado y suscrito con fecha diez de noviembre del dos mil ocho por los demandados y elevado a Escritura Pública con fecha trece de noviembre del dos mil ocho ante la Notaría





## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Pública Alejandro Ramírez Carranza, respecto del inmueble [...] inscrito en la Partida Electrónica 42321656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y como pretensión accesorias se ordene la cancelación registral del asiento C00002 y asiento E00001, el mismo que contiene las anotaciones de inscripción de dicho acto jurídico contenido en el contrato de compra venta y el Levantamiento de Hipoteca, respectivamente. [...] DÉCIMO QUINTO: Que **en cuanto a la pretensión accesorias se ordene la cancelación registral del asiento C00002 y asiento E00001**, el mismo que contiene las anotaciones de inscripción de dicho acto jurídico contenido en el contrato de compra venta y el Levantamiento de Hipoteca, respectivamente. Si bien es cierto que una pretensión accesorias es aquélla que al declararse fundada las demás también se amparan [...] conforme al artículo 87 del CPC. **Sin embargo el efecto de la declaración de Fraude del Acto Jurídico es declarar ineficaz respecto al acreedor perjudicado demandante el acto jurídico, mas no erga omnes en consecuencia la característica de la acción pauliana es su función conservativa o cautelar y no ejecutiva o de cobro.**

Por estos fundamentos y Administrando Justicia a Nombre de la Nación FALLO: [...] **INFUNDADA la pretensión principal se declare la NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SIMULACIÓN ABSOLUTA** contenido en el Contrato de Compra Venta celebrado y suscrito con fecha diez de noviembre del dos mil ocho por los demandados y elevado a Escritura Pública con fecha trece de noviembre del dos mil ocho ante la Notaría Pública Alejandro Ramírez Carranza, respecto del inmueble ubicado en Calle Michigan 704 Urbanización Rinconada del Lago, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica 42321656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, **FUNDADA LA PRETENSión SUBORDINADA EN CONSECUENCIA SE DECLARA INEFICAZ RESPECTO AL DEMANDANTE BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ SAC EL ACTO JURÍDICO** contenido en el contrato de compra venta celebrado y suscrito con fecha diez de noviembre del dos mil ocho por los demandados y elevado a Escritura Pública con fecha trece de noviembre del dos mil ocho ante la Notaría Pública Alejandro Ramírez Carranza, respecto del inmueble [...] inscrito en la Partida Electrónica 42321656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima **IMPROCEDENTE LA PRETENSión ACCESORIAS que se ordene la cancelación registral del asiento C00002 y asiento E00001** [...]. (El resaltado es nuestro).

**10.** Como puede verse de la sentencia expedida, el mandato judicial es claro al declarar fundada la pretensión de ineficacia por la acción pauliana interpuesta por el Banco de Crédito del Perú y en **declarar improcedente el petitorio referido a la cancelación del asiento C00002 (transferencia) y E00001 (levantamiento de hipoteca), por considerar que ello se encuentra fuera de los márgenes de la tutela provista por la acción pauliana regulada por el artículo 195 del Código Civil.**

Por tal razón, los fundamentos expuestos por el apelante en su recurso si bien son coherentes con la categoría general de ineficacia, no son aplicables para este tipo concreto de ineficacia, pues para ello debe tenerse en cuenta que si bien no existe una regulación sistematizada de



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

los tipos de ineficacia que nuestro ordenamiento jurídico contempla, (como ocurre, por ejemplo, con la nulidad cuyos supuestos se hallan en el artículo 219 del Código Civil), la doctrina<sup>9</sup> suele clasificar la ineficacia en dos tipos: (i) La ineficacia derivada de la invalidez; y, (ii) La ineficacia en sentido estricto.

En el primer tipo de ineficacia tenemos que los efectos del acto o negocio jurídico cesan teniendo como causa su invalidez (nulidad o anulabilidad); mientras que en el segundo tipo se contempla a una variedad de supuestos ajenos a la invalidez que determinan el cese de los efectos jurídicos del acto o negocio jurídico.

En este segundo tipo se tiene a la ineficacia generada por disposición de las partes (por ejemplo, la condición suspensiva), a la ocurrida como consecuencia de un evento ajeno al negocio (como ocurre con los supuestos de resolución contractual) y a los casos que las normas del Código Civil sancionen con ineficacia la producción de determinado supuesto de hecho, encontrándose en este último caso las hipótesis del acto celebrado por el representante en exceso o sin facultades otorgadas por el representado (artículo 161 del Código Civil), o la acción pauliana (artículo 195 del Código Civil).

**11.** En el caso de la ineficacia contemplada en el artículo 195 del Código Civil, como ya se mencionó anteriormente, **su inscripción no ocasiona que se limite el poder jurídico de disposición del propietario ni que retorne el bien al deudor enajenante**, debido a que únicamente implica la existencia de una carga que hace susceptible de embargo el bien por parte del acreedor como consecuencia de la declaración de ineficacia (relativa) de la transferencia realizada por el deudor.

Nótese que esta consecuencia es fundamental a fin de comprender los alcances de la ineficacia derivada de la acción pauliana, pues teniendo ello en consideración se tiene que la transferencia inscrita en el asiento C00002 resulta válida y eficaz respecto a la colectividad, pero no surte efectos respecto al acreedor, pudiendo este último ejercer sus acciones de cobro sin que ello se vea dificultado por la transferencia declarada ineficaz relativamente, lo que aunado a la declaración judicial expresa denegando la cancelación de los asientos C00002 y E00001 permiten confirmar el razonamiento expuesto.

**12.** De otro lado, mediante correos electrónicos remitidos el 12/9/2020 y 16/9/2020 a la Secretaría del Tribunal Registral, el administrado adjuntó copias simples de resoluciones judiciales, las cuales carecen de mérito

---

<sup>9</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Acto Jurídico Negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*, Lima, Gaceta Jurídica, 2008, p. 484. SCALISI, Vincenzo. "Invalidez e ineficacia. Modalidades axiológicas de la negociabilidad" en *Revista Jurídica del Perú*, (86), 2008, p. 282. CAMPOS GARCÍA, Héctor. "Invalidez e ineficacia negocial (Apuntes introductorios para su estudio en el Código Civil Peruano)", en LAZARTE, Marina. *El Negocio Jurídico*, Lima, Fundación Manuel J. Bustamante De la Puente, 2014, p. 203.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

para la calificación registral. Sin perjuicio de ello, debemos señalar que las mismas hacen alusión a un proceso judicial de ejecución de garantías que quedó suspendido debido al proceso referido a la ineficacia del acto jurídico.

Dicha circunstancia no guarda relevancia en cuanto a la rogatoria del administrado, puesto que la existencia del proceso de ejecución de garantías no colisiona con los efectos de la ineficacia del acto jurídico declarado judicialmente e inscrito en la partida registral.

En todo caso, a efectos de modificar los alcances de la ineficacia, deberá adjuntar resolución judicial que así lo disponga.

Por todo lo expuesto, corresponde **confirmar** los numerales **2.1.1** y **2.2.2** de la **denegatoria de inscripción**.

**La aplicación del supuesto de reinscripción de hipoteca a los casos de ineficacia de compraventa efectuada por liquidador en procedimiento concursal.**

**13.** El registrador público en la tacha sustantiva formulada al título 829170-2020 indicó que la reinscripción de hipoteca solo ha sido planteada en los supuestos de levantamiento de hipoteca por caducidad.

Concerniente a este tema, es cierto lo afirmado por el registrador, cuando señala el supuesto de reinscripción de hipoteca ante un levantamiento de hipoteca por caducidad. En efecto, en el CLXXXVII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 11 y 12 de abril de 2018 se aprobó como precedente de observancia obligatoria una precisión o excepción al precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XXXII con el siguiente texto:

**“PROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CUANDO SE DEMUESTRA QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN**

Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía”.

Debemos señalar que el precedente aludido fue precisado en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión ordinaria los días 10 y 11 de abril de 2019<sup>10</sup>, conforme al siguiente tenor:

**PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA ADOPTADO EN EL PLENO CLXXXVII DEL 11 Y 12 DE ABRIL DE 2018**

---

<sup>10</sup> Publicado en el diario “El Peruano” el 14.05.2019



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, **lo cual se acreditará con la copia certificada de la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía.**

El criterio planteado y elevado a precedente de observancia obligatoria es un supuesto claramente definido, pero esto no significa que sea únicamente en los casos de levantamiento de hipoteca por caducidad, donde sea factible la reinscripción de hipoteca.

El presente caso es el siguiente: si cuando la hipoteca ha sido levantada por transferencia efectuada por el liquidador, en mérito al artículo 85.1 de la Ley General del Sistema Concursal, y esta última ha sido declarada ineficaz mediante sentencia judicial, corresponde que la hipoteca levantada sea reinscrita en sede registral.

**14.** En el supuesto bajo análisis debemos indicar que son ciertas las afirmaciones esgrimidas por el apelante: el acto jurídico de hipoteca y su ratificación, que se pretenden inscribir, son actos válidos que no han sido declarados nulos, mientras que la relación obligacional garantizada guarda plena vigencia. Asimismo, también es cierto que el levantamiento de hipoteca inscrito en el asiento E00001 proviene de un mandato legal (artículo 85.1 de la Ley General del Sistema Concursal), y no del acto jurídico de transferencia inscrito en el asiento C00002.

Sin embargo, es preciso señalar que el levantamiento de hipoteca inscrito en el asiento E00001 tuvo como consecuencia inmediata que el gravamen ya no goce de vigencia. A diferencia de la reinscripción por levantamiento de hipoteca por caducidad, en este caso tenemos que existe un pronunciamiento judicial que se ha limitado a declarar la relación jurídica consistente en la transferencia efectuada por el liquidador como ineficaz, es decir, no ha sido declarada inválida.

Esta ineficacia significa que no podemos enervar los efectos de la transferencia efectuada e inscrita en el Registro de Predios. Teniendo esta situación esclarecida, podemos señalar que resulta claro que el levantamiento de hipoteca no es producto de la voluntad de las partes de la transferencia, sino es en aplicación del artículo 85 numeral 1 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809; no obstante, la aplicación normativa acaeció en razón y en consecuencia del negocio jurídico de transferencia, el cual conserva su validez.

Se reitera que la transferencia otorgada mediante escritura pública del 13/11/2008 es válida y produce plenos efectos jurídicos salvo ante el acreedor, sobre cuya esfera es inoponible. Es decir, el acreedor podrá ejercer su derecho de crédito ante las instancias jurisdiccionales.



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

En razón a lo expuesto, se **revoca** el **numeral 2.1.2** de la denegatoria de inscripción, dejando constancia de los fundamentos expuestos en el presente considerando.

### **La procedencia de la inscripción de hipoteca sobre la base de una escritura no firmada digitalmente sino escaneada mediante el sistema SID.**

15. Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-2019-SUNARP/SN del 27/5/2019, se aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR, que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el Registro. En los considerandos 7, 8 y 9 de la referida resolución se señala lo siguiente:

“(…)

Que, es menester indicar que la tecnología de la firma digital no solo ha logrado ser una medida eficaz en la lucha contra la falsificación documentaria al prescindir del soporte papel en el procedimiento de inscripción registral, sino también, ha permitido simplificar actuaciones internas en la institución relacionadas a la gestión de trámite de documentos, a razón de que el título electrónico ingresa directamente a la carga laboral del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, en beneficio directo de los ciudadanos;

Que, por las consideraciones expuestas, corresponde expedir la Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el registro;

(…)”.

Del mismo modo, en la misma directiva se aprecia la siguiente disposición:

“(…)

#### **7.1. Contenido del título electrónico:**

El título presentado al registro mediante el SID-SUNARP está conformado, íntegramente, por documentos electrónicos, que son los siguientes:

- a) Solicitud de inscripción generada con datos estructurados.
- b) El documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, firmado digitalmente.
- c) Los documentos complementarios que coadyuvan a la inscripción, firmados digitalmente, de ser el caso.

(…)”.

Es decir, en el título electrónico debe encontrarse el documento a través del cual se fundamenta la inscripción, el cual contará con firma digital.

En el caso objeto de estudio, tenemos que la escritura pública del 8/9/1998 extendida por Notario de Lima, Gustavo Correa Miller ha sido presentada a través de un documento donde el Notario de Lima, Oscar Eduardo Gonzáles Uría (encargado del archivo notarial del ex notario Correa)



## RESOLUCIÓN No. - 1854 -2020-SUNARP-TR-L

autoriza al Notario de Lima, Manuel Alipio Román Alipio para la respectiva presentación y trámite. Esta hoja cuenta con firma digital del último notario citado.

Es decir, tenemos que el parte ha sido suscrito digitalmente por el notario de Lima, Manuel Alipio Román Alipio, con lo cual se conforma un documento apto para ser presentado por la plataforma SID, y tramitado como título electrónico.

De esta manera, corresponde **revocar** el **numeral 2.2.1** de la denegatoria de inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

1. Declarar **PROCEDENTE** la solicitud de **acumulación** de los títulos N° 829170-2020 y N° 865875-2020, al tratar sobre títulos conexos, conforme lo expuesto en el considerando 1 del análisis de la presente resolución.

2. **CONFIRMAR** los numerales **2.1.1 del título N° 829170-2020** y **2.2.2 del título N° 865875-2020**, y **REVOCAR** los numerales **2.1.2 del título N° 829170-2020** y **2.2.1 del título N° 865875-2020**, concerniente a las tachas sustantivas formuladas por la primera instancia registral a los títulos referidos en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

3. **REMITIR** el presente título al registrador público que le corresponda conocer el título N° 829170-2020, conforme a lo expuesto en el considerando 1 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA