



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN N° 484-2012-SUNARP-TR-T**

Trujillo, veintidós de junio de dos mil doce.

**APELANTE** : COGORNO SA  
**TÍTULO N°** : 9461-2012 del 02.05.2012  
**RECURSO** : 472-2012  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE CHIMBOTE  
**ACTO ROGADO** : CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA  
**SUMILLA** :

***Criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca***

*Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:*

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;*
- b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;*
- c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley.*

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

Con el título apelado, el señor Julio César Loayza Fiestas solicitó la inscripción de la hipoteca sobre el predio inscrito en partida P09018716 del Registro de Predios de Chimbote, otorgada por Richard Trigoso Alvarado a favor de Cogorno SA (en adelante Cogorno).

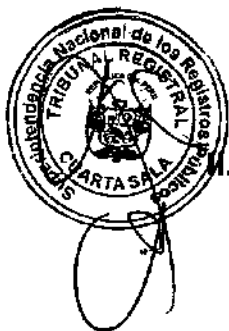
Para dicho efecto presentó el traslado de la escritura pública de fecha 26.04.2012, otorgada ante el notario de Chimbote Guillermo Cam Carranza.

**DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue observado por el Registrador Público John Gonzales Ávalos mediante la esquila del 07.05.2012. Los términos de la denegatoria fueron los siguientes:

*"Se solicita la inscripción de hipoteca sobre el predio inscrito en la partida P09018716.*

*Identificación de defectos:*





## RESOLUCIÓN Nº 484-2012-SUNARP-TR-T

*Constituye uno de los requisitos de validez de la hipoteca, que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. La hipoteca que se pretende inscribir no cumple con este requisito, pues las obligaciones que garantiza son indeterminables: "el garante con la finalidad de garantizar sus obligaciones y las de el cliente, sean presentes o futuras, contenidas en títulos valores o títulos ejecutivos a cargo de el garante y/o de el cliente, otorga a la acreedora garantía hipotecaria...."*

*Cita Legal:*

*Art. 1099 numeral 2 del Código Civil.*

*Sugerencias:*

*Sírvase modificar la hipoteca a fin de que se cumpla con los requisitos legales."*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Cogorno, representada por Edgardo Alfredo Zavala Montalvo, en escrito autorizado por su apoderado en calidad de abogado, formuló apelación contra la decisión del Registrador Gonzales. A continuación se resumen los argumentos del apelante:

- El Registrador no ha tomado en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el vigésimo segundo Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre del año 2006.
- De acuerdo con el mencionado precedente, uno de los criterios para la determinabilidad de la obligación es que en el contrato se haga referencia a una relación jurídica ya existente, futura o eventual, la cual debe especificarse en el título.
- En la cláusula primera se establece claramente que existe una relación jurídica de tipo obligacional, ya que se expresa que hay obligaciones presentes y contenidas en títulos valores, por lo que se concluye que existe aceptación de títulos valores por parte del garante hipotecario y del deudor.
- En consecuencia, en el presente caso la hipoteca se refiere a una relación jurídica ya existente, y a obligaciones futuras o eventuales que constan en el título.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio objeto de la solicitud de inscripción de hipoteca se encuentra inscrito en la partida P09018716 del Registro de Predios de Chimbote.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:



## RESOLUCIÓN N° 484-2012-SUNARP-TR-T

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El recurrente ha invocado el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXII Pleno del Tribunal Registral. Sostiene que la obligación garantizada con la hipoteca en cuestión reúne el requisito mínimo previsto por el precedente.

En este orden, corresponde determinar en el caso de autos si la obligación respaldada con la hipoteca presenta el criterio mínimo de determinabilidad establecido por el precedente.

### VI. ANÁLISIS:

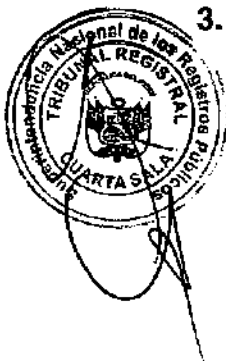
1. En el XXII Pleno del Tribunal Registral<sup>1</sup> se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### ***Criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca***

*"Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:*

- a) *A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;*
- b) *Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;*
- c) *A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley".*

2. Según el precedente, se aceptan tres criterios mínimos para la determinabilidad de las obligaciones, los que deben ser mencionados en el título. Cogorno sostiene que en su caso la obligación se refiere a una relación jurídica ya existente, futura o eventual, detallada en el título respectivo. Es decir, se acogió al primer criterio de determinabilidad. En esta línea, debemos verificar si en el título apelado se ha especificado una relación jurídica actual, futura o eventual.



3. En la cláusula primera de la escritura pública del 26.04.2012, el otorgante de la hipoteca señaló que "(...) con la finalidad de garantizar sus obligaciones y las de "El Cliente", sean presentes o futuras, contenidas en títulos valores o títulos ejecutivos a cargo de "El Garante" y/o de "El Cliente", otorga a "La Acreedora" garantía hipotecaria, sobre el inmueble sito en (...)"

En la cláusula segunda se indicó: "La hipoteca que otorga "El Garante" a favor de "La Acreedora", se constituye hasta por la suma de S/9,000.00 Nuevos Soles, y su vigencia se extenderá hasta la

<sup>1</sup> Publicado en El Peruano el 24.01.2007.



## RESOLUCIÓN Nº 484-2012-SUNARP-TR-T

*cancelación del último título valor o título ejecutivo en posesión de "La Acreedora" a cargo de "El Garante" y/o de "El Cliente".*

4. Como puede verse del tenor del contrato, en él se hace referencia a una relación jurídica actual que tiene su origen en la suscripción de títulos valores o títulos ejecutivos que se hallan en poder de Cogorno. **Adviértase de las cláusulas transcritas que se trata de obligaciones que están "contenidas en títulos valores o títulos ejecutivos"**. En otras palabras, el contrato únicamente nos remite a los títulos valores o ejecutivos. Empero, ¿cuál es el contenido de las obligaciones representadas en estos títulos valores o ejecutivos? Se desconoce.

El precedente de observancia obligatoria señala al respecto que la relación jurídica debe ser *especificada* en el título de constitución de la hipoteca. De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española<sup>2</sup>, el verbo especificar tiene dos acepciones: "*Explicar, declarar con individualidad algo*" y "*Fijar o determinar de modo preciso*". Ambos significados de este verbo nos muestran entonces que especificar es señalar de manera concreta y precisa algo. Sin embargo, en el contrato analizado no se determina el contenido de las obligaciones representadas en los títulos valores o ejecutivos, sólo se indica que las obligaciones están en los títulos valores. Lo manifestado no solamente encuentra su fundamento en el precedente del Tribunal Registral, sino además en el artículo 1108 del Código Civil<sup>3</sup> que sirve de guía para especificar las obligaciones contenidas en los títulos valores o ejecutivos. Por consiguiente, en el caso concreto de autos, el título apelado no cumple el criterio mínimo de determinabilidad señalado en el precedente de observancia obligatoria. Siendo así, debe confirmarse la observación.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** la observación del título venido en grado, en mérito de los fundamentos expuestos en la presente resolución.

<sup>2</sup> Consúltese en: <http://lema.rae.es/drae/>

<sup>3</sup> Artículo 1108: "*La escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, consignará, además de las circunstancias propias de la constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que deben ser amortizados; la designación de un fideicomisario; y las demás que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos.*"



**RESOLUCIÓN N° 484-2012-SUNARP-TR-T**

**Regístrese y comuníquese.**

**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

**HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO**  
Vocal del Tribunal Registral

**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

