



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 24 de enero de dos mil dieciocho.

APELANTE : **JULIO EDUARDO NAVARRETE MORENO**
TÍTULO : **2052161-2017 del 25.09.2017**
INGRESO : **422-2017**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **PREDIOS DE CHICLAYO**
ACTO(S) : **CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR
RENUNCIA DEL ACREEDOR**

SUMILLA(S) :

Cancelación de hipoteca por el acreedor

Para inscribir la cancelación de una hipoteca es preciso que el título sea otorgado por quien en el Registro figura como acreedor de la garantía real.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, el señor Navarrete solicitó la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D.2 de la ficha 19317 (hoy partida 02297634) del Registro de Predios de Chiclayo constituida a favor del Comité de Productores de Arroz de Lambayeque.

Para tal efecto adjuntó una solicitud con los pormenores de su pretensión y el traslado de la escritura pública de renuncia a derecho de acreedor hipotecario y cancelación de hipoteca de manera unilateral de fecha 27.03.2013 que otorgó el Banco de Crédito del Perú ante el notario de Chiclayo Domingo Dávila Fernández.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:





RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

El título fue tachado por el registrador público Freedy Chozo Sánchez con fecha 05.10.2017. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

1. ANTECEDENTES: 02297634

2. ACTO QUE SOLICITA INSCRIPCIÓN: CANCELACION DE HIPOETCA

3. PRECISION DE LA TACHA:

* Del análisis del instrumento público, es materia de la rogatoria la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D.2 de la Ficha N° 19317 (actualmente partida electrónica N° 02297634), hasta por la suma de US\$. 8,500.00 dólares, la misma que se encuentra inscrita a favor del COMITE DE PRODUCTORES DE ARROZ DE LAMBAYEQUE.

En ese sentido, de la revisión de la partida registral vinculada y el título archivado correspondiente, se determina que la hipoteca materia de cancelación fue constituida a favor del Comité indicado en el párrafo precedente.

No obstante de la revisión de la escritura pública presentada, se constata que quien realiza la cancelación del gravamen, no es el acreedor que cuenta con el derecho legítimo para efectuarlo, sino el BANCO DE CREDITO DEL PERU, quien no ostenta la condición de acreedor

En ese sentido, de conformidad con el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título.

Sin perjuicio de ello, se constata la existencia de los siguientes defectos:

* De conformidad con la Séptima Disposición Transitoria del Decreto Legislativo N° 1049, la presentación de partes notarial deberá ser efectuada por los dependientes notariales debidamente acreditados o por terceros autorizados por el notario, cuya autorización deberá constar en el parte notarial correspondiente. Sin embargo, de la revisión del parte notarial adjunto, se constata que no obra autorización al tercero encargado de la presentación, por lo que deberá regularizar en ese sentido.

* Sin perjuicio de ello, la Décimo Primera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, incorporada por el Decreto Legislativo N° 1232, establece la obligatoriedad, para los notarios, del uso del módulo "Sistema Notario", aprobado por la Sunarp. Por tanto, el notario deberá incorporar, modificar o eliminar la información que se encuentre habilitada en el mencionado sistema, para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados.

En el presente caso, del parte notarial presentado se advierte que el notario público que lo expide, no ha cumplido con incorporar en el módulo "Sistema Notario", la información referida a los datos del tercero a cargo de la presentación del mismo.

4. BASE LEGAL:

- Artículos 32 y 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Artículo 2013 y 2015 Código Civil

Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral

mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado de sede administrativa cuando se acredite su plantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que se annulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Principio de Tracto Sucesivo

Artículo 2015.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

Causas de extinción de la hipoteca

Artículo 1122.- 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.

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE PREDIOS: RIRP-Resolución 097-2013-SN publicado el 04.05.2013

Artículo 118.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor

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.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Navarrete interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por la abogada Silvia Moreno Chimoy. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La hipoteca fue constituida mediante contrato privado del 25.01.1999 con firmas legalizadas, a fin de garantizar el pago de un préstamo hasta por la suma de \$6,500 a favor del Comité de Productores de Arroz de Lambayeque, con intervención del Banco de Crédito del Perú, para la campaña agrícola 1998 y 1999.
- Como deudor del Comité de Productores de Arroz de Lambayeque ha venido cancelando la deuda de acuerdo a los recibos que anexa y el saldo fue pagado al Banco de Crédito del Perú, mediante acogimiento de la Ley de Reestructuración de la Deuda Agraria, Ley 29264, según contrato de reestructuración de deudas Programa de Rescate Financiero Agropecuario (RFA), adjunta nota de abono, quedando demostrada la extinción de la deuda con el Comité de Productores de Arroz de Lambayeque.
- Al apersonarse al local del Comité de Productores de Arroz de Lambayeque para gestionar la renuncia de acreedor hipotecario y cancelación de hipoteca, ya no funciona en esa dirección. Hecha la consulta con su RUC, tiene la condición de no habido y con baja de oficio. Asimismo, su junta directiva no está vigente.





RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

- De acuerdo a lo establecido en la cláusula primera del contrato de garantía hipotecaria, el Comité de Productores de Arroz de Lambayeque suscribió un convenio con el Banco de Crédito, quien otorgaría los préstamos a los agricultores, estos contratos fueron con intervención de dicho banco. En tal sentido, al haber cancelado la totalidad de la deuda al Comité de Productores de Arroz de Lambayeque, el banco otorgó la escritura pública de renuncia, al haber asumido los compromisos del acreedor (Comité de Productores de Arroz de Lambayeque).
- Ha subsanado el defecto referido a la obligatoriedad del uso del módulo "Sistema Notario", incorporándose la información relativa a los datos del tercero a cargo de la presentación de la escritura pública.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada al título apelado es la n.º 02297634 del Registro de Predios de Chiclayo. En el asiento D.2. de la ficha 19317 (antecedente de la partida n.º 02297634) corre inscrita la hipoteca constituida a favor del Comité de Productores de Arroz de Lambayeque.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Conforme con el asiento D.1. de la ficha 19317, la hipoteca tiene como acreedor al Comité de Productores de Arroz de Lambayeque; sin embargo, el título de cancelación de garantía fue otorgado por el Banco de Crédito del Perú.

En cuanto a los cuestionamientos del parte notarial y el ingreso de información al "Sistema Notario", el recurrente afirma haber subsanado el segundo y obvió referirse al primero. Ante ello, la Sala únicamente se avocará a analizar el asunto discutido, quedando subsistente los demás extremos porque no fueron impugnados.

En tal sentido, en el presente caso el Colegiado deberá establecer si es posible extender la cancelación de la hipoteca si esta obra inscrita a favor de un acreedor hipotecario distinto.

VI. ANÁLISIS:

1. Al Registro (por medio de los Registradores y el Tribunal Registral) le compete evaluar –entre otras cosas- la adecuación entre el título a

RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

inscribir y la partida registral directamente vinculada¹. *En este orden, solo si existe coincidencia entre el título presentado y el contenido de la partida relacionada procederá la inscripción.* En nuestro caso, se advierte a simple vista que, según la partida, la hipoteca materia de la solicitud de cancelación tiene a un titular diferente, pero el título que provocaría su extinción fue concedido por otra persona. Frente a esto es necesario recurrir al título archivado respectivo para descartar un eventual error en el asiento registral.

2. Acorde con el archivado, los cónyuges Julio Eduardo Navarrete Moreno y Nilda Marlene García de Navarrete celebraron con el Comité de Productores de Arroz de Lambayeque (en adelante el Comité) un contrato de mutuo con garantía hipotecaria. ***En el contrato no participa el Banco de Crédito del Perú***, solamente se menciona en la cláusula primera que el Comité gestionó y obtuvo una línea de crédito y que había suscrito un convenio con dicha entidad bancaria. Por otro lado, en la cláusula segunda se indica que el Comité entregará el dinero a los deudores y, en la cláusula séptima, que la garantía real se constituía a favor del Comité. ***En suma, según el título archivado, la acreencia y la garantía hipotecaria pertenecen al Comité.***
3. Estando a lo expuesto, y resolviendo la controversia, no procede la inscripción del título apelado, porque para inscribir la cancelación de una hipoteca es preciso que el título sea otorgado por quien en el Registro figura como acreedor de la garantía real. Se confirma, por lo tanto, la decisión de la primera instancia.
4. Finalmente, es necesario dejar constancia que en el título de cancelación otorgado por el Banco de Crédito del Perú este asevera ser acreedor hipotecario conjuntamente con el Comité; no obstante, conforme con el título archivado, solamente este último es el acreedor. Además, en el hipotético caso de que fueran los dos los acreedores, la hipoteca tendría que ser levantada por ambos, hecho que no se observa en el título presentado.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 278-2017-SUNARP/PT de fecha 27.12.2017.

¹ Artículo 32, inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos: “El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción (...)”



RESOLUCIÓN N.º 043-2018-SUNARP-TR-T

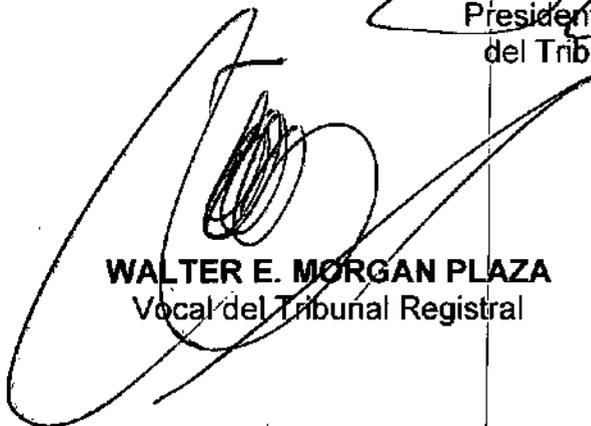
Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha decretada contra el título alzado, por los fundamentos señalados en esta resolución y **DEJAR SUBSISTENTE** los demás extremos de la esquila, porque no fueron objeto de apelación.

Regístrese y comuníquese:


DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral


ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral