



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 090-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 08 de febrero de dos mil dieciocho.

APELANTE : **CARLOS ANDRÉS ALVA CHIRINOS**
TÍTULO : **1723554-2017 del 15.08.2017**
INGRESO : **H.T. 0901-2017-086444**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO(S) : **CESIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**
SUMILLA(S) :

Extinción parcial de la hipoteca por consolidación

En mérito de la consolidación se confunden en una misma persona el deudor y el acreedor, ocasionando con ello la extinción parcial de la garantía real. En tal sentido, si en virtud de la cesión de derechos se produce la consolidación entonces es innecesario que en aquel título se consigne o reconozca expresamente la extinción de la hipoteca.



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, el señor Marco Antonio Ortiz Silverio solicitó la inscripción de la incorporación como acreedor hipotecario al señor Carlos Andrés Alva Chirinos, respecto a la garantía real inscrita a favor del Banco Continental (en adelante el Banco) en el asiento D.5. de la ficha 81410 (hoy partida 42192511) del Registro de Predios de Lima, en mérito de haber cedido el Banco una de las obligaciones respaldadas por aquella hipoteca.

Para tal efecto adjuntó el traslado de la escritura pública de cesión de derechos de fecha 09.12.2016 celebrada por el Banco y el señor Carlos Andrés Alva Chirinos, ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Magaly Morales O. con fecha 22.08.2017. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

1. Sirvase aclarar la Escritura Pública de fecha 09/12/2016, materia del presente título (Cesión de Derechos); toda vez que al Ceder el BANCO CONTINENTAL la hipoteca registrada en el asiento 5-D de la Ficha N°81410 (con partida electrónica N°42192511) a favor de CARLOS ANDRES ALVA CHIRINOS, se estaría extinguiendo la hipoteca por consolidación respecto a sus acciones y derechos, al ser éste último copropietario del bien (inc. 5 del Art.1122 del Código Civil). Sirvase aclarar cumpliendo con las formalidades previstas por el Art. 48 del D.Leg. 1049.
2. Revisado el Poder registrado en la Partida N°13799626 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se advierte que don Carlos Andres Alva Chirinos no tiene facultades expresas para que acepte la cesión submateria, ni para que contrate consigo mismo conforme lo prescribe el Art.166 del C.C. Sirvase aclarar.
3. Finalmente, de acuerdo al Art. 1114 del CC, para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente. En ese sentido, es necesario la aceptación o comunicación fehaciente realizada por doña Aurora Rocio Alva Chirinos.

Base Legal: Art. 2011 del CC Art.31 y 32 del RGRP
Derechos Pendientes de Pago: 487.00 (sujeto a subsanación).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Carlos Andrés Alva Chirinos interpuso recurso de apelación contra la esquila de observación formulada por la registradora Morales. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El Tribunal Registral se ha pronunciado en la Resolución N° 716-2016-SUNARP-TR-L en el sentido que es innecesario extender un instrumento adicional para aclarar que ha operado la extinción de la hipoteca por confusión, porque esta se produce por mandato de la ley.
- En la segunda y tercera observación la registradora subordina la inscripción del acto rogado a la aceptación/comunicación de este al deudor cedido. El acto celebrado solo es entre el cedente (el Banco) y el cesionario (Carlos Andrés Alva Chirinos), mediante el cual se transfiere la titularidad de un crédito otorgado a Servicios y Apoyo en General SRL (deudora). En consecuencia, únicamente los dos primeros mencionados integran la relación contractual. El artículo 1215 del Código Civil prescribe que el acto surtirá efectos contra el deudor cuando lo acepte o se le comunique. En la

RESOLUCIÓN N.° 090-2018-SUNARP-TR-T

cláusula sexta del contrato se establece que el cedente se compromete a informar la cesión a la deudora.

- La comunicación o aceptación no es un requisito previo para la inscripción del acto rogado, pues considerarlo de esta manera significaría que es incompleto, inválido. El Tribunal Registral en la Resolución n° 178-2008-TR-A ha señalado que no es necesaria que haya manifestación de parte del deudor cedido para la perfección de la cesión.
- No obstante lo anterior indicado, y el supuesto negado que se considere indispensable la comunicación o aceptación de Aurora Rocío Alva Chirinos, ella no tiene la calidad de deudora, sino Servicios y Apoyo en General SRL.
- Respecto al poder inscrito en la partida 13799626 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, estaría referido a la representación en cabeza de Aurora Rocío Alva Chirino, pero ella –como ya se dijo- no es la deudora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada al título apelado es la n.° 42192511 del Registro de Predios de Chiclayo. En el asiento D.5. de la ficha 81410 (antecedente de la partida n° 42192511) corre inscrita la hipoteca constituida a favor del Banco.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El título fue observado por tres motivos: i) Debe aclararse el título porque al efectuarse la cesión se estaría extinguiendo la hipoteca por consolidación respecto de las acciones y derechos de Carlos Andrés Alva Chirinos (cesionario); ii) Según el poder inscrito en la partida 13799626 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, el cesionario carece de facultades para aceptar la cesión y para contratar consigo mismo; y iii) Para que surta efecto la cesión debe ser aceptada o comunicada a Aurora Rocío Alva Chirinos.

Estando a lo señalado, en el presente caso el Colegiado deberá establecer:

- Si es exigible el otorgamiento de un instrumento aclaratorio para reconocer la extinción parcial de la garantía por consolidación.
- Si el cesionario está representando a la deudora cedida.



- Si para inscribir la cesión contenida en el título se requiere acreditar la aceptación o comunicación a la deudora.

VI. ANÁLISIS:

1. La *consolidación* o *confusión* es una forma de extinguir las obligaciones. Sobre el particular, Messineo enseña: “La Ley (...) concibe técnicamente el fenómeno de la confusión como *reunión de dos cualidades* (de acreedor y deudor) en la misma persona. Reunión significa que la persona, mientras antes era deudor, o acreedor de otra, se sustituye a esta última en la cualidad opuesta; de manera que, en el primer caso, se convierte en acreedor de sí misma, y en el segundo, se convierte en deudor de sí misma. De este modo se realiza el fenómeno de la confusión. La extinción de la obligación tiene lugar, porque es lógicamente *incompatible* la coexistencia, en el mismo sujeto, de dos cualidades que presuponen *oposición y complementariedad* de situaciones (...), o sea, el hecho (sobrevenido) de la *reducción de los dos sujetos originarios a uno solo*: nadie puede hacer valer un derecho contra sí mismo; o (en sentido contrario) puede ser deudor de sí mismo. La *ratio* de la confusión puede contemplarse, también, en la inutilidad de la supervivencia de las dos cualidades jurídicas, complementarias y antitéticas, en el mismo sujeto”¹. La reunión de las cualidades de acreedor y deudor en una misma persona, a que hace referencia Messineo, puede apreciarse en el artículo 1301 de nuestro Código Civil: “Si la consolidación cesa, **se restablece la separación de la cualidades de acreedor y deudor reunidas en la misma persona.** (...)” (el énfasis es nuestro).
2. En suma, cuando el acreedor y el deudor están reunidos en una misma persona se produce la consolidación o confusión. Este solo hecho acarrea la extinción de la obligación y, por ende, la desaparición de la garantía que la respalda. Sin embargo, no debe perderse de vista lo prescrito por el artículo 1300 del Código Civil: “La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o de parte de ella.” En tal sentido, *si en virtud de la cesión de derechos se produce la consolidación entonces es innecesario que en aquel título se consigne o reconozca expresamente la extinción de la hipoteca*. En consecuencia, se revoca el extremo de la observación que requiere un título aclaratorio.

¹ MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Ediciones Jurídicas Europa-América. 1979. Tomo IV. Buenos Aires, p. 389.

RESOLUCIÓN N.º 090-2018-SUNARP-TR-T

3. Conforme se observa en el asiento de hipoteca, el acreedor es el Banco y la deudora la sociedad Servicios y Apoyo en General SRL. La registradora sostiene que el cesionario, el señor Carlos Andrés Alva Chirinos (título apelado), conforme a la partida 13799626 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, "no tiene facultades expresas para que acepte la cesión submateria, ni para que contrate consigo mismo". El mencionado poder corresponde al otorgado por Aurora Rocío Alva Chirinos (poderdante) a favor del cesionario. Sin embargo, según hemos indicado, la deudora en el contrato de hipoteca no es la poderdante, sino la sociedad Servicios y Apoyo en General SRL. En este orden, el cesionario no está representando a la sociedad deudora en el título recurrido. Por lo tanto, se revoca dicho extremo de la observación.
4. La registradora también observó el título porque para inscribirlo es necesaria la aceptación o comunicación fehaciente realizada a la deudora. El título apelado contiene el contrato de cesión de derechos celebrado entre el Banco (acreedor) y el señor Carlos Andrés Alva Chirinos (cesionario). En mérito de este negocio jurídico el Banco, acreedor de dos obligaciones *especificadas en el contrato de cesión*, transfiere al cesionario **solamente una de ellas**. De esta manera, con la cesión de derechos, el Banco será titular de una de las obligaciones y el cesionario de la otra. Esto significa que al existir dos acreedores, la hipoteca también, por lógica consecuencia, tendrá a dos titulares. Pero no nos desviemos del asunto controvertido y veamos si la exigencia de la registradora está arreglada a ley.
5. El artículo 1206 del Código Civil define a la cesión de derechos así: "La cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto. **La cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor.**" (las negrillas son nuestras) **Adviértase que la cesión de derechos se configura jurídicamente, es decir es válida, sin necesidad del consentimiento del deudor cedido.** Si bien el artículo 1215 del Código Civil determina que surte efecto contra el cedido desde que éste acepta o se le comunica fehacientemente, ello no significa que el contrato de cesión no exista legalmente; por el contrario, la norma establece que le será oponible al cedido si conoce o lo acepta. La ley ha previsto que sea de este modo para evitar el conflicto que puede surgir cuando el deudor cedido cumple la obligación ante el cedente



RESOLUCIÓN N.º 090-2018-SUNARP-TR-T

por desconocimiento de la transferencia del crédito. En consecuencia, se concluye que para inscribir la cesión de derechos es inexigible acreditar ante el Registro la comunicación fehaciente o aceptación del deudor cedido.

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

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR las observaciones formuladas contra el título apelado, en mérito de las razones expuestas en esta resolución.

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