



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 28 de enero 2021

APELANTE : **JUAN CARLOS ESQUIVEL OVIEDO**
TÍTULO : N° 1966988 del 2/11/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 030482 del 3/12/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Rectificación de asiento.

SUMILLA :

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CONSOLIDACIÓN

Procede la cancelación de una hipoteca por consolidación cuando se reúnen en una misma persona las calidades de acreedor hipotecario y titular del inmueble hipotecado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, vía rectificación, el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de las partidas independizadas N° 14536443, 14536444 y 14536447 del Registro de Predios de Lima, que fuera trasladada del asiento D00002 de la partida matriz N° 11140274 del mismo Registro, por haberse producido la consolidación de la citada hipoteca.

Para tal efecto se presenta "Solicitud Electrónica de Rectificación por Error Material" al amparo de la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Edgar Sergio Paredes Aldave tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA

Mediante solicitud electrónica de rectificación por error material, se solicita la cancelación de la hipoteca legal inscrita en el asiento D00001 de las partidas N° 14536443, 14536444 y 14536447, al haberse producido la consolidación entre el acreedor hipotecario y el propietario del bien.

Al respecto cabe señalar que la rectificación de oficio por error material procede únicamente en tanto exista un desacuerdo entre lo registrado con



el título archivado, por lo que dichas rectificaciones se hacen en mérito al respectivo título archivado, de conformidad con los Arts. 75 y 81 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido se ha revisado la partida N° 11140274 de donde fueron independizadas las mencionadas partidas, al momento de la inscripción se ha trasladado la hipoteca registrada en el asiento D0002, ya que a la fecha no estaba cancelada.

En ese sentido, no es procedente la rectificación de oficio, por cuanto la inscripción se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por tanto, no existiendo error atribuible al registro, de conformidad con el Art. 42, del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil, se formula la tacha sustantiva al presente título”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala los siguientes fundamentos:

- La decisión de tachar el presente título no puede sustentarse en el hecho de que en la independización de las partidas electrónicas N° 14536443, 14536444 y 14536447 se trasladaron las hipotecas que constaban inscritas en el asiento D0002 de la partida electrónica N° 11140274, ya que correspondía al registrador evaluar si fue correcto trasladar la hipoteca legal constituida a favor del titular registral de las partidas independizadas.

- Debe tenerse presente que forma parte del título archivado N° 2019-02955031 la Resolución N° 1521-2020-SUNARP-TR-L del 28/8/2020, la cual señala que en el título archivado N° 2009-00564484 del 13/8/2009, constan las escrituras públicas del 6/8/2009 y 24/9/2009, en las que los deudores hipotecarios adjudicaron a la titular registral, los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 14536443, 14536444 y 14536447, por lo que en aplicación de lo pactado en dichos instrumentos públicos queda acreditada la titularidad de los predios inscritos en las mencionadas partidas registrales así como la consolidación, la cual constituye un causa de extinción legal de hipoteca contemplada en el inciso 5) del artículo 1122 del Código Civil.

- En tal sentido, al momento de la extender partidas electrónicas N° 14536443, 14536444 y 14536447, el registrador en aplicación del inciso 5) del artículo 1122 del Código Civil no debió extender la hipoteca legal en el asiento D0001 de las mencionadas partidas.

- Se debió analizar todos los documentos que conforman el título archivado 2019-02955031 con lo cual se podía fácilmente advertir que no se debió extender la hipoteca legal, ya que el titular de la misma es a su



vez propietario de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 14536443, 14536444 y 14536447. Además, el registrador pudo llegar a la misma conclusión con simplemente observar el asiento C00001 de las citadas partidas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11140274 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 1 de la manzana I ubicado en Av. Casuarinas Alta, urbanización Las Casuarinas Alta – II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En la partida corren -entre otros-, las siguientes inscripciones:

- En el rubro C consta inscrito el dominio de Las Casuarinas de Monterrico S.A. sobre el predio *submateria*.
- En el asiento C00002 consta inscrito el cambio de denominación social de la titular registral a Las Casuarinas de Monterrico Sociedad Anónima Cerrada.
- En el asiento **C00003** rectificado en el asiento **C00004** corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez, respecto del 1.5873% de cuotas ideales sobre el predio *submateria*.
- En el asiento **D00002** consta inscrita la hipoteca legal constituida por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yáñez a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. hasta por la suma de US\$ 80,000.00 dólares americanos. Así consta en la escritura pública del 11/7/2005 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.
- En el asiento C00005 rectificado en el asiento C00006 corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon, respecto del 3.1746% de cuotas ideales sobre el predio *submateria*.
- En el asiento B00002 consta que en virtud de la rectificación del asiento de inscripción de recepción de obras efectuado en el asiento B00003 de la partida matriz N° 11049233 en mérito a Resoluciones de Gerencia N° 355-2004-GDU-GCDL-MSS del 24/6/2004, N° 720-2004-GDU-GCDL-MSS del 17/12/2004 y N° 1727-2005-SGLHU-GIPRI-GCDL-MSS del 19/9/2005 expedidas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y conforme al plano N° 040-2005-SGLHU-GIPRI-GCDL-MSS, se rectifica el área total del lote inscrito en esta partida de 146,724.84 m² a 156,155.00 m², que se distribuye de la siguiente manera:

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L



Área total del lote 1 de la manzana I: 156,155.00 m².
Área útil : 137,733.22 m².
Vías internas propias : 18,421.78 m².

- En los asientos D00003, D00004 y D00005 consta que los propietarios Las Casuarinas de Monterrico S.A., la sociedad conyugal conformada por Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez y sociedad conyugal conformada por Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon han constituido servidumbre de electroducto y servidumbre de ocupación a favor de Luz Del Sur S.A.A., respecto de determinadas áreas que se detallan en los referidos asientos.

- En el asiento B00005 consta inscrita la Resolución Subgerencial N° 1353-2008-SGLAU-GDU-MSS del 14/8/2008 expedida por la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad de Santiago de Surco, sobre subdivisión en cincuenta y ocho unidades de uso residencial, cumpliendo con el área y frente normativo de lotes de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N° 912-MML.

- En el asiento B00006 aparece que como consecuencia de la subdivisión registrada en mérito a la Resolución Subgerencial N° 1353-2008-SGLAU-GDU-MSS del 14/8/2008, se procedió con la independización de cincuenta y ocho sublotos resultantes en las partidas N° 12325858 a N° 12325915, así como al cierre de la partida *submateria* por haberse independizado la totalidad del área registrada.

- En el asiento B00007 corre inscrita la modificación de la subdivisión registrada en el asiento B00005 que antecede, en mérito de la Resolución Sub Gerencial N° 1192-2016-SGLH-GDU-MSS del 2/8/2019, N° 1331-2016-SGLH-GDU-MSS del 24/8/2019 y N° 1921-2018-SGLH-GDU-MSS del 26/10/2018 expedidas por la Municipalidad de Santiago de Surco, que resuelve:

“ACLARAR que la modificación de la subdivisión de los sub lotes 1-36, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-62, 1-63, área libre de forestación y área de vías corresponde al terreno de 156,155.00 m². ubicado frente a la avenida Las Casuarinas de Monterrico, constituido por el lote 1 de la manzana I de la II Etapa de la urbanización Casuarinas Alta, en el distrito de Santiago de Surco, siendo que la sumatoria de los sub lotes anteriormente descritos, así como las áreas de forestación y áreas de vías, dan un total de 22,139.78 m².

PRECISAR que como consecuencia de la modificación de los sub lotes 1-36, 1-54, 1-55, 1-56, 1-57, 1-62, 1-63, área libre de forestación y área de vías, se estaría produciendo la modificación en el cuadro de áreas total inscrito en el asiento B00005 de la partida electrónica N° 11140274, el cual quedaría de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DEL LOTE 1 MZ. I	156,155.00 m ² .
ÁREA TOTAL DE SUB LOTES PARA VIVIENDA	89,082.48 m ² .

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L



ÁREA TOTAL SUB LOTES PARA OTROS USOS	1,597.31 m2.
ÁREA LIBRE DE FORESTACIÓN	41,088.27 m2.
ÁREA DE VÍAS	24,386.94 m2.

En consecuencia, se rectifica el asiento B00006 que antecede, por cuanto la presente partida no queda cerrada, al haber área remanente luego de las independizaciones de los sub lotes para vivienda. Dicha inscripción se realiza en mérito a lo ordenado mediante Resolución N° 2389-2019-SUNARP-TR-L del 17/9/2019 (título archivado N° 845781 del 9/4/2019).

- Seguidamente, consta la **anotación de independización** de los siguientes sub lotes:

- Sub lote 1-1 de la manzana I, uso oficina, en la partida electrónica N° 14536443.
- Sub lote 1-58 de la manzana I, uso antena TV, en la partida electrónica N° 14536444.
- Sub lote 1-59 de la manzana I, uso reservorio, en la partida electrónica N° 14536447

Dicha inscripción se efectuó en cumplimiento de lo dispuesto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1521-2020-SUNARP-TR-L del 28/8/2020.

Partidas independizadas:

1. Partida electrónica N° 14536443 del Registro de Predios de Lima

En la partida consta inscrito el sub lote 1-1 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. inscrita en la partida N° 11016712 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la división y partición celebrada con los propietarios primigenios: Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez, así como Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon.

En el asiento D00001 se registró el traslado del asiento D0002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima, relativo a la hipoteca legal constituida por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yáñez a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. hasta por la suma de US\$ 80,000.00 dólares americanos. Así consta en la escritura pública del 11/7/2005 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.

2. Partida electrónica N° 14536444 del Registro de Predios de Lima



En la partida consta inscrito el sub lote 1-58 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. inscrita en la partida N° 11016712 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la división y partición celebrada con los propietarios primigenios: Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez, así como Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon.

En el asiento D00001 se registró el traslado del asiento D0002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima, relativo a la hipoteca legal constituida por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yañez a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. hasta por la suma de US\$ 80,000.00 dólares americanos. Así consta en la escritura pública del 11/7/2005 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.

3. Partida electrónica N° 14536447 del Registro de Predios de Lima

En la partida consta inscrito el sub lote 1-59 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. inscrita en la partida N° 11016712 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la división y partición celebrada con los propietarios primigenios: Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez, así como Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon.

En el asiento D00001 se registró el traslado del asiento D0002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima, relativo a la hipoteca legal constituida por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yañez a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. hasta por la suma de US\$ 80,000.00 dólares americanos. Así consta en la escritura pública del 11/7/2005 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si, en el presente caso, procede la cancelación de la hipoteca por consolidación.



VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita, vía rectificación, el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de las partidas independizadas N° 14536443, 14536444 y 14536447 del Registro de Predios de Lima, que fuera trasladada del asiento D00002 de la partida matriz N° 11140274 del mismo Registro, por haberse producido la consolidación de la citada hipoteca.

El registrador deniega la inscripción señalando que verificada la partida N° 11140274 de donde fueron independizadas las mencionadas partidas, se aprecia que al momento de la inscripción se trasladó la hipoteca registrada en el asiento D00002 por cuanto a dicha fecha no estaba cancelada; agrega que, es por ello que no procede la rectificación de oficio, por cuanto la inscripción se realizó conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Finalmente indica que al no existir error atribuible al registro se formula la tacha sustantiva del título.

El tal sentido, corresponde a esta instancia analizar la procedencia de la rectificación rogada.

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

De lo que es de verse que el inciso 5 del artículo 1122 del Código Civil dispone que la hipoteca se extingue por consolidación, supuesto especial al cual la doctrina llama “confusión de derechos”.

Al respecto, Ramón M. Roca Sastre¹ expresa: “Por reunirse la hipoteca y la propiedad en una misma persona, aquélla queda extinguida por regla general, ya que nuestro Derecho no admite el supuesto de hipoteca sobre cosa propia. Es un caso clásico de extinción automática de los derechos reales, los cuales quedan entonces absorbidos por el dominio, concebido éste como núcleo centrípedo, haz y síntesis de todas las facultades de señorío que pueden tenerse sobre una cosa (...)”.

¹ ROCA SASTRE, Ramón M° y ROCA-SASTRE Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. Ejecución Hipotecaria. Bosch, Casa Editorial, S.A. Tomo IX. Octava edición, pág. 144.



Jorge Eugenio Castañeda², comentando sobre la extinción de la hipoteca en el Código Civil de 1936, señalaba: "(...) Como la hipoteca deberá constituirse sobre inmueble que no es del acreedor, cuando por efecto de la consolidación se reúnen en la misma persona las calidades de acreedor hipotecario y dueño del inmueble hipotecado, la hipoteca se extingue."

3. En ese sentido, el caso de extinción de la hipoteca por causa de "confusión de derechos" surge cuando ésta sea absoluta o completa, como dice Roca Sastre³, y se produzca entre el crédito o el débito o entre la hipoteca y la propiedad; no obstante, cabría configurar un supuesto de extinción parcial por esta causa, cuando, por ejemplo, el acreedor hipotecario adquiriera tan sólo una parte de la cosa hipotecada, bien sea una porción material de la misma, bien una cuota indivisa de ella.

La exposición de Motivos del Código Civil, citando a Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, señala que la consolidación no puede operar en perjuicio de tercero. Si el derecho real está gravado con otro derecho real, aquél, frente al titular de éste, subsistirá como si la consolidación no se hubiese producido.

4. Por otro lado, cabe señalar que como se trata de un caso de extinción por imperio de la ley, y no por voluntad del acreedor, podemos afirmar que estamos frente a un caso de extinción automática de la hipoteca, provocada precisamente en virtud del acto adquisitivo de la propiedad que ingresa en el Registro. Por tanto para la cancelación de la inscripción de la hipoteca extinguida no se requiere consentimiento cancelatorio alguno del titular. Lo esencial es que el acto constitutivo que origina la extinción por confusión, acuda al Registro, de modo tal que si se inscribe dicho acto, entonces, de los propios asientos registrales aparecerá tal extinción por confusión de la hipoteca. Dicho acto constitutivo será la adquisición de la propiedad por el acreedor hipotecario.

5. El literal a) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe que "la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende, cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el **derecho inscrito**." (El resaltado es nuestro).

En concordancia con este dispositivo, el artículo 98 del acotado Reglamento, prevé: "La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho".

Conforme a lo señalado, habiéndose extinguido el derecho de hipoteca, procede la inscripción de la cancelación. Ello queda acreditado con el

² CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones de Derecho Civil. Editorial Amauta. Tomo 111, pág. 511.0

³ ROCA SASTRE, Ramón M° y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. 7º ed. Bosch, Casa editorial S.A. – Urgel, 51 bis, Barcelona. T. IV, 2º. Pág. 1201.

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L



asiento de adquisición de la propiedad por parte del acreedor de la garantía.

6. Ahora bien, resulta necesario revisar las partidas N° 14536443, 14536444 y 14536447 del Registro de Predios de Lima, a efectos de determinar si se produjo la consolidación de la hipoteca, tal como alega el apelante.

- En la partida N° 14536443 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el sub lote 1-1 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

- En la partida N° 14536444 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el sub lote 1-58 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

- En la partida N° 14536447 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el sub lote 1-59 de la manzana I de la urbanización Las Casuarinas Alta II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En cada una de las mencionadas partidas, se aprecia –entre otros- los asientos C0001 y D0001:

- En el asiento C00001 consta inscrito el dominio a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. inscrita en la partida N° 11016712 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la división y partición celebrada con los propietarios primigenios: Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez, así como Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon.

- En el asiento D00001 se registró el traslado del asiento D0002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima, relativo a la hipoteca legal constituida por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yañez a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. hasta por la suma de US\$ 80,000.00 dólares americanos. Así consta en la escritura pública del 11/7/2005 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.

7. De los antecedentes registrales, tenemos que el **titular registral** de los citados sub lotes **es Las Casuarinas de Monterrico S.A.C.**

Seguidamente, puede verse que sobre ellos recae una hipoteca legal que fuera trasladada del asiento D0002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima, cuyas partes contratantes son los siguientes:

- **Acreedor hipotecario: Las Casuarinas de Monterrico S.A.C.**

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L



- Deudor hipotecario: La sociedad conyugal conformada por Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De Los Ríos Yañez

Conforme a lo anterior, podemos advertir que el titular registral, Las Casuarinas de Monterrico S.A.C., es el acreedor hipotecario de los inmuebles de su propiedad (inscritos en las partidas N° 14536443, 14536444 y 14536447 del Registro de Predios de Lima). Por lo que, nos encontramos ante la figura de la consolidación; en tanto, se reúnen en una misma persona las calidades de acreedor hipotecario y titular del inmueble hipotecado.

8. Así, en el presente caso, el título material para la cancelación de la hipoteca *submateria* (asiento D00001) está representado por la adquisición de la propiedad que se produjo con la división y partición, acto que se encuentra contenido en la escritura pública del 6/8/2009 y su aclaratoria del 24/9/2009 otorgadas ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza y que obran legajadas en el título archivado N° 564484 del 13/8/2009⁴, invocado por el recurrente.

Cabe señalar que esta instancia ya ha analizado el citado título archivado, con ocasión de dilucidar la titularidad de los sub lotes 1-1, 1-58 y 1-59, que son precisamente los inmuebles en los que solicita la consolidación de la hipoteca.

Así, la Segunda Sala de este Tribunal mediante Resolución N° 1521-2020-SUNARP-TR-L del 28/8/2020, señaló lo siguiente:

“(...)

12. Verificado el título archivado N° 564484 del 13/8/2009 invocado por la recurrente, podemos apreciar que obra la escritura pública de partición y transferencia del 6/8/2009 otorgada ante notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, de cuyas cláusulas séptima, octava, novena y cláusula adicional se advierte lo siguiente:

“(...)

SÉPTIMO: “LOS VEGAS”

SÉPTIMO 1. A “**LOS VEGAS**” se les adjudica de manera exclusiva la propiedad del **sub-lote 15**, con un área de 1,543.19 m². (...) y con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

(...)

OCTAVO: “LOS GONZÁLEZ”

OCTAVO 1. A “**LOS GONZÁLEZ**” se les adjudica de manera exclusiva la propiedad de **los sub-lotes 04 y 12**.

(...)

NOVENO: **Los otros 55 sub-lotes para vivienda**, valorizados en su conjunto en S/. 6´399,716.25 (...), **más 2 sub-lotes para otros usos del lote 01**, de la manzana I ubicado en Avenida Las Casuarinas Alta,

⁴Dicho título archivado dio mérito a la extensión del asiento C0002 de la partida electrónica N° 12325863 del Registro de Predios de Lima, la cual se independizó de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 176 -2021-SUNARP-TR-L



urbanización Las Casuarinas Alta, Segunda Etapa, Santiago de Surco, serán a partir de la fecha de propiedad exclusiva de “LAS CASUARINAS”.

(...)

CLÁUSULA ADICIONAL

(...), se aclara el tenor de la cláusula novena de la minuta de fecha 13 de junio de 2009, la cual quedará como sigue:

“NOVENO

Los siguientes 57 sub-lotes del lote 01 de la manzana I, ubicado en Avenida Las Casuarinas Alta, urbanización Las Casuarinas Alta, Segunda Etapa, Santiago de Surco, serán a partir de la fecha de propiedad exclusiva de “Las Casuarinas”.

Para lo cual “Las Casuarinas” adquiere de “Los González” el 3.17% (...), que a estos les corresponde o el íntegro de sus acciones y derechos sobre cada sublote, valorizándose dichas acciones y derechos de la siguiente manera:

SUB LOTE 01, valorizado en (...).

(...)

SUB LOTE 58, valorizado en (...).

SUB LOTE 59, valorizado en (...).

(...)

También “LAS CASUARINAS” adquiere de “LOS VEGAS” el 1.59% (...) que a estos les corresponde o el íntegro de sus acciones y derechos sobre cada sublote, valorizándose dichas acciones y derechos de la siguiente manera:

SUB LOTE 01, valorizado en (...).

(...)

SUB LOTE 58, valorizado en (...).

SUB LOTE 59, valorizado en (...).

(...). (El resaltado es nuestro).

El citado instrumento público fue aclarado mediante escritura pública aclaratoria del 24/9/2009 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, en los siguientes términos:

“(...)

PRIMERO: Mediante escritura pública de división y transferencia de fecha 06 de agosto de 2009, otorgada ante usted misma señora notaria, todas las partes decidieron poner fin a la copropiedad sobre los sub lotes resultantes del lote matriz 01, de la manzana I, ubicado en Avenida Las Casuarinas Alta, urbanización Las Casuarinas Alta, Segunda Etapa, Santiago de Surco, inscrito en la partida electrónica número 11140274 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO: En la cláusula adicional de fecha 13 de julio de 2009 inserta en el instrumento antes mencionado, que aclara el tenor de la cláusula novena de la minuta de fecha 13 de junio de 2009, **por error se omitió consignar en la relación al sub lote número 41, el mismo que también forma parte del lote matriz 01 de la manzana I, y que fue adjudicado a favor de “Las Casuarinas”.**

TERCERO: Con la finalidad de subsanar dicha omisión y absolver la observación formulada por el Registro de Propiedad Inmueble, **los González y Los Vegas aclaran que también el sub lote 41 fue adjudicado a favor de Las Casuarinas**, el mismo que se valoriza en la suma de (...).

QUINTO: Por la presente cláusula, **Las Casuarinas y Los González manifiestan que mediante escritura pública de fecha 06 de agosto de**



2009, celebraron la transferencia de propiedad del sub lote 41 a favor de Los González valorizando dicho acto en (...), los cuales se encuentran íntegramente cancelados, **acto que por este documento lo ratifican en todos sus extremos.**

(...). (El resaltado es nuestro).

Asimismo, consta la escritura pública de transferencia de propiedad del 6/8/2009 otorgada ante notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, celebrada por Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. a favor de Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon, en cuya cláusula tercera se señala:

“(...)

TERCERO. “LAS CASUARINAS”, “EL ARQUITECTO” y “LOS GONZÁLEZ” acuerdan valorizar el **sub-lote número 41** descrito en el artículo anterior, (...), en la suma de \$ 50,000.00 (...), **cuya propiedad mediante este acto contractual, “LAS CASUARINAS” transfiere a favor de “LOS GONZÁLEZ”**, como pago por los servicios profesionales por “EL ARQUITECTO” a “LAS CASUARINAS”, por lo cual, a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, “EL ARQUITECTO” hará entrega a “LAS CASUARINAS” del correspondiente recibo por honorarios profesionales sobre \$ 50,000.00 (...), y de un cheque de gerencia sobre US\$ 5,000.00 (...) para el pago del 10% (...) del impuesto a la renta, considerando cancelado el íntegro del precio de transferencia.

(...). (El resaltado es nuestro).

13. De las escrituras públicas obrantes en el precitado título archivado, podemos advertir que los copropietarios registrales Casuarinas de Monterrico S.A.C., la sociedad conyugal conformada por Mauricio Alberto Vegas Mantero y Paola Alexandra de los Ríos Yáñez y la sociedad conyugal conformada por Oscar Rubén González Moix y Silvia Daneliuc Añon celebraron la división, partición y adjudicación de los 58 sub lotes en que fue subdividido el lote 01 de la manzana I, ubicado en Avenida Las Casuarinas Alta, urbanización Las Casuarinas Alta - II Etapa, así como de los sub lotes 1-1, 1-58 y 1-59 que forman parte del “Área de Otros Usos”, conforme al siguiente detalle:

- Las Casuarinas de Monterrico S.A.C., se le adjudicaron 58 sub lotes entre los que se encuentra los sub lotes para otros usos “1-1”, “1-58” y “1-59”.

- Oscar Rubén González Moix y su cónyuge Silvia Daneliuc Añon, se le adjudicaron los sub lotes 4 y 12. Cabe señalar que Casuarinas de Monterrico S.A.C. le transfirió el sub lote 41.

- Mauricio Alberto Vegas Mantero y su cónyuge Paola Alexandra De los Ríos Yáñez (1.5873%), se le adjudicó el sub lote 15.

Por tanto, se encuentra acreditada la titularidad de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C. respecto de los sub lotes 1-1, 1-58 y 1-59 que forman parte del “Área de Otros Usos”.

(...).



9. Tenemos entonces que, los citados instrumentos públicos originaron la independización y adjudicación de los sub lotes 1-1, 1-58 y 1-59 a favor de Las Casuarinas de Monterrico S.A.C., produciéndose así la concurrencia de las calidades de acreedor hipotecario y propietario en una sola persona y en consecuencia, al constar este hecho en el Registro, se acredita la consolidación que origina la extinción total de la hipoteca, tal como lo estipula la doctrina mencionada en los párrafos precedentes y el propio artículo 1122 del Código Civil, que prevé la consolidación como una de las cinco causales de extinción de la hipoteca.

De otro lado, si bien el último párrafo del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que las cargas y gravámenes que afectan un inmueble matriz son trasladadas a todas las partidas registrales que se hubieren desprendido de ella, en el presente caso, no correspondía trasladar la hipoteca legal registrada en el asiento D00002 de la partida matriz N° 11140274 del Registro de Predios de Lima al asiento D00001 de las partidas independizadas N° 14536443, 14536444 y 14536447 del mismo Registro, por haberse producido la extinción de la hipoteca a consecuencia de la consolidación.

Por tanto, corresponde disponer el levantamiento de la hipoteca materia de rogatoria, y por consiguiente, **revocar la tacha sustantiva** formulada por el registrador.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer el levantamiento de la hipoteca materia de rogatoria, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
PEDRO ALAMO HIDALGO
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Z: Resoluciones2021/1966988-2020.doc
P.eml