



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 27 de abril de 2023

**APELANTE** : **CAROLINE MICHELY CAVIDES YÁÑEZ**  
**TÍTULO** : **240882-2023 DEL 25.1.2023**  
**RECURSO** : **201-2023 H.T.D N° 7737 DEL 3.3.2023**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE AREQUIPA**  
**ACTO** : **LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**  
**SUMILLA** :

***Cancelación de hipoteca en la partida matriz por levantamiento de esta en la partida independizada.***

*El levantamiento de hipoteca efectuado en una partida independizada no da mérito a que la hipoteca se levante también de la partida matriz de la cual proviene, salvo se presente alguna de las causales de extinción de la hipoteca establecidas en el artículo 1122 del Código Civil.*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el levantamiento de hipoteca que obra inscrita en el asiento D00004 de la partida matriz N° 04003349, que fuera trasladado al asiento D00001 de la partida independizada N° 11067391, en virtud del levantamiento efectuado en la segunda. Ambas partidas del Registro de Predios de Arequipa

Para tal efecto se han adjuntado los siguientes documentos:

- Solicitud de levantamiento de hipoteca del 25.1.2023 suscrita por Caroline Michely Cavides Yáñez, con firma fedateada por Mayela Lupe García Chávez, Fedataria de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa del 25.1.23.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue tachado por la registradora pública de Arequipa Gabriela Jara Velarde mediante la esquila de fecha 15.2.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

“Señor(es) : CAROLINE MICHELY CAVIDES YAÑEZ

Se efectúa la tacha sustantiva al presente título en aplicación del Art. 42 Inc. a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

### 1. - ANTECEDENTES

Se solicita la inscripción de Traslado de Levantamiento de la Partida N<sup>o</sup> 1 1067391 (PARTIDA INDEPENDIZADA) a la Partida N<sup>o</sup> 04003349 (PARTIDA MATRIZ).

### 2.- ANÁLISIS y SUGERENCIAS. -

2.1. Se solicita el Traslado de Levantamiento de Hipoteca de la Partida independizada N<sup>o</sup> 11067391 a la Partida Matriz N<sup>o</sup> 04003349 , sin embargo revisado el Legajo que dio mérito a la inscripción 2022-3067596 se aprecia que en la Escritura Pública adjuntada N<sup>o</sup> 3838 de fecha 11/10/2022 el Acreedor BANCO BBVA PERÚ en la Cláusula Tercera indica.- QUE POR CONVENIR A LOS INTERESES EL BANCO DA POR LEVANTADA ÚNICA EXCLUSIVAMENTE - LA HIPOTECA QUE PESA SOBRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA SEGUNDA QUE ANTECEDE es decir solo en las partidas 11067446 y 11067391 por lo que no resulta procedente su solicitud.

### 3.- CONCLUSIÓN. -

Se procede a la tacha sustantiva conforme a los fundamentos expuestos en el análisis.

### 4.- BASE LEGAL. -

Se procede a la tacha según lo dispuesto por el Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

***De conformidad con lo establecido en la Resolución N<sup>o</sup> 008-2000-ORRA-GTR, se procede a la devolución de toda la documentación presentada.”***

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La recurrente Caroline Michely Cavides Yáñez interpuso el recurso de apelación contra la citada tacha mediante escrito autorizado por el abogado Gabriel Aquino Lazo, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Mediante escritura pública N<sup>o</sup> 3838 del 11.10.2022, título archivado N<sup>o</sup> 2022-03067596, el Banco BBVA dispuso levantar la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de la partida registral 11067391. Esta hipoteca se constituyó en mérito al traslado de gravamen del asiento D00004 de la partida 04003349 (partida matriz). En consecuencia, si se ha levantado la hipoteca inscrita en la partida 11067391 (partida independizada), que existe en mérito a la hipoteca inscrita en la partida 04003349 (partida matriz), bajo la idea que la hipoteca es una sola, debe levantarse la hipoteca inscrita en esta última partida. En ese sentido solicitamos el levantamiento de la hipoteca inscrita en la partida 04003349 del Registro de Predios de Arequipa, ya que la hipoteca es una sola.



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

- El pago realizado por concepto de los derechos registrales de la hipoteca levantada en la partida 11067391 fue de S/ 4,637.00 soles, cobrándose sobre la base de la hipoteca de US \$ 1'000,000.00 dólares americanos que existe en la partida matriz 04003349, por tanto, sostenemos que se ha levantado la única hipoteca existente, que es la inscrita en la partida 04003349. En virtud de la presunción registral que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene, sostenemos también, que el Registro Público sólo debe requerir el cobro de los derechos de inscripción por única vez en función del monto global del gravamen, y respecto de los derechos de calificación, requerirá el cobro de cuantos asientos se extiendan en cada partida independizada, esto con el fin de evitar el doble pago del mismo tributo.
- Por otro lado, consideramos que en la tacha sustantiva del presente título no se ha indicado el sustento normativo en que se basa la decisión de la registradora. Entendemos que el BBVA manifestó expresamente que únicamente se levante las partidas independizadas, no obstante consideramos que el Tribunal Registral tendrá que marcar su posición si estamos ante dos hipotecas diferentes o si una es resultado de otra (traslado del gravamen). Toda declaración expresa tiene límites que la diferencian, cuando estamos bajo una misma categoría de gravamen, en este caso el traslado de una hipoteca que obra en la partida matriz y es llevada a una partida creada o independizada.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida matriz**

La ficha N°44755 que continúa en la partida N° 04003349 del Registro de Predios de Arequipa, corresponde al Grupo de Vivienda Multifamiliar Programa Mi Vivienda ubicado en la Av. Dolores S/N en el distrito de José Luis Bustamante, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00009 consta el dominio a favor de Jiménez Asociados S.R.L.

En el asiento D00004 consta inscrita la hipoteca a favor del Banco Continental hasta por la suma de US \$ 1'000,000.00 dólares americanos, en mérito al título N° 2004-00038705 del 22/07/2004 (título archivado).

#### **Partida independizada**

La partida N° 11067391 del Registro de Predios de Arequipa corresponde a la Sección 41 del Edificio Condominio Residencial el Olimpo ubicado en la Av. Dolores S/N en el distrito de José Luis Bustamante, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00004 consta el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Abraham Salomón Valencia Ccalla y Luzangélica Victoria Ramos Añari, por compraventa celebrada con sus anteriores propietarios.

En el asiento D00001 consta inscrita, entre otros gravámenes y cargas, la hipoteca trasladada el asiento D00004 de la partida 04003349 constituida



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

por Jiménez Asociados S.R.L a favor del Banco Continental hasta por la suma de US \$ 1'000,000.00 dólares americanos.

En el asiento E00004 consta inscrito el levantamiento de hipoteca inscrita a favor del Banco BBVA Perú en el asiento D00001, asiento D00004 de la partida 04003349, en mérito al título N°2022-03067596 del 13/10/2022 (título archivado).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿El levantamiento de hipoteca efectuado en una partida independizada, da mérito a que se levante también en la partida matriz de la cual proviene?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita el levantamiento de hipoteca que obra inscrita en el asiento D00004 de la partida matriz N° 04003349, que fue trasladado al asiento D00001 de la partida independizada N° 11067391, en virtud que esta ha sido levantada de la partida independizada. Ambas partidas del Registro de Predios de Arequipa.

La primera instancia denegó la inscripción formulando tacha al título, señalando que en la escritura pública de fecha 11/10/2022 que obra en el título archivado N° 2022-3067596 que dio mérito al levantamiento de la hipoteca del asiento D00001 de la partida independizada 11067391, el acreedor Banco BBVA Perú, da por levantada única y exclusivamente la hipoteca que pesa sobre los inmuebles inscritos en las partidas 11067446 y 11067391.

En ese sentido, esta Sala considera que corresponde determinar si la cancelación de la hipoteca realizada por declaración del acreedor expresamente en la partida independizada 11067391 da mérito para que también se levante en la partida matriz 0400349 de donde proviene.

2. Al respecto, la hipoteca es un derecho real accesorio a una obligación principal, de ahí que el artículo 1097 del Código Civil señala lo siguiente:

#### **Artículo 1097.- Noción de hipoteca.**

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

Cabe tener en consideración que para la existencia de una obligación se necesita de la concurrencia de los siguientes elementos: los sujetos, la relación obligatoria, el objeto y la causa.

En cuanto a los sujetos, que se denominan deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser las partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

Como señalan Felipe Osterling y Mario Castillo Freyre, citando a Pothier: «no hay obligación sin la existencia de dos personas: una que sea la que contrae la obligación y la otra en favor de quien se haya contraído. **Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor**; el que la ha contraído se llama deudor»<sup>1</sup>. (Subrayado y énfasis añadidos).

3. En cuanto a la extinción de la hipoteca, el Código Civil en su artículo 1122 ha previsto sus causales, señalando que 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.

(Resaltado nuestro).

En relación a la extinción de la hipoteca por extinción de la obligación que garantiza, la exposición de motivos del Código Civil de 1984 señala que siendo la hipoteca un derecho real accesorio, como regla general supone la existencia de una obligación, por consiguiente, la hipoteca subsiste **y se extingue con el crédito**; esto es, mientras el crédito en su totalidad o parte de él esté aún vigente, la hipoteca no se extinguirá.

Como ya se ha sostenido para la existencia de una relación obligacional deben estar de modo concomitante, deudor y acreedor hipotecario (para el caso de la hipoteca); y siendo que en favor del segundo sujeto es que se constituye el citado derecho real, la ley le otorga la posibilidad que renuncie a la hipoteca con la formalidad señalada en el inciso 3 del artículo 1122 del Código Civil, siendo igualmente una forma de extinguirla, pudiendo renunciar en forma total o parcial. Vásquez (2019)<sup>2</sup>, en opinión que compartimos, señala: “Esta causal se sustenta en la autonomía de la voluntad como ocurre con la renuncia de otros derechos reales. En cualquier momento con independencia de la subsistencia de la obligación, el acreedor puede renunciar a la garantía hipotecaria”.

---

<sup>1</sup> Osterling Parodi, Felipe y Castillo Freyre, Mario (1994). Tratado de las Obligaciones. Tomo I: Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial, pág. 140.

<sup>2</sup> Vásquez Torres, Elena (2019), Código Civil Peruano Comentado, Gaceta Jurídica, Tomo V, Lima, pág. 1049.



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

4. En esta misma línea argumentativa, el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), respecto a la cancelación del asiento de hipoteca por declaración del acreedor, se establece lo siguiente:

**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.

(El resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar de lo dispuesto por el artículo 118 del citado Reglamento, se establece como regla general que la cancelación del asiento de hipoteca es efectuada por autorización o declaración unilateral del acreedor, mediante escritura pública o, en su caso, formulario registral, estableciéndose además que en ningún supuesto la declaración del constituyente de la hipoteca dará lugar a la cancelación del asiento de hipoteca.

Del citado artículo igualmente se advierte que el acreedor en cuyo favor se constituyó la hipoteca tiene la posibilidad de declarar en uno de dos posibles sentidos: levantando la hipoteca de determinado inmueble, o con la indicación que la obligación garantizada se ha extinguido; sin perjuicio de ello, es posible que igualmente declare que la obligación garantizada se ha extinguido y como consecuencia declare dando por levantada la hipoteca que afecta a determinado predio.

5. En el caso que nos convoca, el levantamiento de la hipoteca ha operado en el asiento D00001 de la partida independizada 11067391 del Registro de Predios de Arequipa, y teniendo en cuenta que esta hipoteca aparece en el referido asiento producto del traslado que se hizo de su partida matriz 04003349 del mismo Registro, la administrada sobre el argumento que la hipoteca es una sola y en consecuencia se ha extinguido el derecho inscrito, solicita que esta cancelación también se realice en esta última.

Ahora, de la revisión del título archivado N° 2022-03067596 del 13/10/2022 que dio mérito a la extensión del asiento E00004 de la partida 11067391 (independizada) con el que operó el referido levantamiento, obra la escritura





## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

pública N° 3838 de levantamiento de hipoteca del 11/10/2022, otorgada por funcionarios representantes del Banco BBVA Perú, en cuyo tenor, respecto al tema, consta:

“(…).

PRIMERA. –

MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 20 DE JULIO DEL 2004 OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE AREQUIPA (...), JIMÉNEZ ASOCIADOS S.R.L., CONSTITUYÓ PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO HASTA POR LA SUMA DE US \$ 1'000,000.00 (...) CUYA INSCRIPCIÓN CONSTA EN EL ASIENTO D00004 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA MATRIZ N° 04003349 (...)

SEGUNDA. – COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y **POSTERIOR INDEPENDIZACION DEFINITIVA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS A QUE DIO ORIGEN EL INMUEBLE MATRIZ** DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA QUE ANTECEDE, SE PROCEDIÓ **A TRASLADAR LA HIPOTECA QUE RECAE SOBRE EL INMUEBLE MATRIZ A CADA UNA DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS INDEPENDIZADA ENTRA LAS CUALES SE ENCUENTRAN:**

2.1 INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA DOLORES S/N **SECCIÓN 94**, EDIFICIO CONDOMINIO RESIDENCIAL EL OLIMPO, (...), HIPOTECA TRASLADADA AL ASIENTO D00001 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA INDEPENDIZADA N° 11067446 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE AREQUIPA.-

2.2 INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA DOLORES S/N **SECCIÓN 41**, EDIFICIO **CONDOMINIO RESIDENCIAL EL OLIMPO**, DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMENTE Y RIVERO, (...), **HIPOTECA TRASLADADA DE LA MATRIZ AL ASIENTO D00001** DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA INDEPENDIZADA N° 11067391 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE AREQUIPA.

**TERCERA: QUE POR CONVENIR A LOS INTERESES EL BANO DA POR LEVANTADA – ÚNICA EXCLUSIVAMENTE - LA HIPOTECA QUE PESA SOBRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA SEGUNDA QUE ANTECEDE.**

(...). (Lo subrayado y resaltado es nuestro).

Entonces, se tiene que la declaración del acreedor ha sido dar por levantada la hipoteca, empero **no ha realizado manifestación alguna indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.**

Además, abundando en claridad, como bien lo ha advertido la registradora, el acreedor Banco BBVA Perú ha declarado que el levantamiento de la hipoteca la da “-**ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE SOBRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA SEGUNDA QUE ANTECEDE**”, esto es, los inscritos en las partidas 11067446 y **11067391**, ambas independizadas.



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

6. Ahora bien, en lo recientemente transcrito se hace mención a la escritura pública de fecha 20/07/2004, con la que Jiménez Asociados S.R.L. constituye primera y preferente hipoteca a favor del Banco BBVA Perú (antes Banco Continental), hipoteca que corre inscrita en el asiento D00004 de la partida 04003349 (matriz) en virtud del título archivado N° 2004-00038705 en la que obra la recientemente citada escritura pública de constitución de garantía hipotecaria que otorgan Jiménez Asociados S.R.L. y el Banco Continental, en la que, en lo atinente al presente caso, consta lo siguiente:

“(…)

PRIMERA. – OBJETO DEL CONTRATO

EL DEUDOR CONSTITUYE EXPRESAMENTE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA EN FAVOR DE EL BANCO HASTA POR LA SUMA DE US \$ 1'000,000.00 (...) **SOBRE EL (LOS) INMUEBLE (S) DE SU PROPIEDAD UBICADO (S) EN AV. DOLORES S/N GRUPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR PROGRAMA MI VIVIENDA COMPRENSIÓN DEL DISTRITO DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, (EN ADELANTE “EL INMUEBLE”). EL DOMINIO DE EL DEUDOR SOBRE EL INMUEBLE, ASÍ COMO SU ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS FIGURAN INSCRITAS EN LA PARTIDA N° 04003349 (ANTES FICHA N° 4475) DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° XII-SEDE AREQUIPA.**

(…).

SEGUNDA: ALCANCE DE LA HIPOTECA

**LA HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE EL BANCO DESCRITA EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE GARANTIZA:**

**2.1 LA CONSTRUCCIÓN DE 72 DEPARTAMENTOS Y 23 ESTACIONAMIENTOS EN 3 EDIFICIOS (...) A EJECUTARSE EN EL INMUEBLE MATERIA DE LA HIPOTECA DENOMINADO EL PROYECTO.**

**2.2 LOS CRÉDITOS A LOS FUTUROS “CLIENTES PROPIETARIOS” RESPECTO DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIRSE EN EL PROYECTO DESCRITO EN EL ACÁPITE 2.1.**

**2.3 (...), LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN LA CLÁUSULA PRIMERA TIENE POR OBJETO GARANTIZAR TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES PROPIAS, DIRECTAS E INDIRECTAS EXISTENTE O FUTURAS ASUMIDAS POR EL DEUDOR FRENTE AL BANCO.**

**2.4 LAS HIPOTECAS GARANTIZAN IGUALMENTE TODA DEUDA U OBLIGACIÓN DEL DEUDOR A FAVOR DE EL BANCO POR INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS Y LAS COMISIONES, GASTOS, SEGUROS E IMPUESTOS QUE FUERAN PROCEDENTES, AÚN CUANDO POR ESTOS CONCEPTOS LA RESPONSABILIDAD DE EL DEUDOR EXCEDIERA EL VALOR DEL GRAVAMEN DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1107 DEL CÓDIGO CIVIL.**

(...). (Subrayado y énfasis añadidos).





## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

7. De lo transcrito se advierte que el acreedor solamente ha dado su consentimiento para levantar la respectiva hipoteca que fue trasladada solo a las partidas independizadas de dos inmuebles, no habiendo expresado manifestación de voluntad alguna en el sentido que la obligación garantizada se haya extinguido, ni que se haya dado por levantada también en la matriz.

En este sentido, de conformidad con el artículo 1101 del Código Civil, que en concordancia con el artículo 889<sup>3</sup> del mismo cuerpo legal, establece que la hipoteca se extiende – entre otros - a todas las partes integrantes del bien hipotecado y a sus accesorios, haciendo eco al principio general del derecho que preceptúa que lo integrante y accesorio sigue a lo principal, siendo una regla lógica tiene efecto en una sola dirección, es decir que lo que había en la matriz se reflejará necesariamente en cuanto a cargas y gravámenes que existieron antes de la independización, en las independizadas, - nunca en sentido contrario -, como se estaría pretendiendo con la presente rogatoria, es decir que el levantamiento de la hipoteca de la partida 110677391 (independizada) tenga efectos también en la partida 04003349 (matriz) en la que tuvo origen.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha formulada por la registradora.**

8. En cuanto a lo argüido por la recurrente que la hipoteca es una sola, motivo por el cual debe levantarse también de la matriz al haberse levantado de la partida independizada que le dio origen ya que no se está ante varias hipotecas, es de señalarse que, en efecto, el artículo 1102 del Código Civil establece que “La hipoteca es **indivisible y subsiste por entero** en todos los bienes hipotecados” (énfasis añadido).

Al respecto, según la exposición de motivos del Código Civil, la indivisibilidad de la hipoteca consiste en mantenerla íntegramente sobre todo el bien hipotecado, aunque la obligación garantizada por esta se reduzca, incluso de tal manera que esta se equipare solo a una parte minúscula del bien. “Según este principio, si el deudor efectúa un pago parcial la hipoteca sobre el bien no se reduce en su base material. Es decir, que **la hipoteca no queda limitada a una parte proporcional del bien**, sino que subsiste por entero sobre la integridad de este, aunque la porción adeudada de la obligación resultare diminuta en relación con su importe original” (subrayado y énfasis añadidos).

La exposición de motivos del Código Civil respecto a la indivisibilidad de la hipoteca también señala que se da en protección del derecho del acreedor, no obstante es menester precisar, “que la circunstancia de que a través de este precepto se consagre el principio de indivisibilidad de la hipoteca, no impide la reducción voluntaria o judicial de la hipoteca. Puede, por tanto,

---

<sup>3</sup> Artículo 889. – Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de este, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación.



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

reducirse el monto del gravamen que soporta el bien sin que por tal motivo la integridad del inmueble siga asegurando el pago de la obligación.”

<sup>4</sup>(subrayado y énfasis son nuestros).

9. Siendo así, la hipoteca es única, es decir una sola o indivisible, y por tanto mientras no sufra mutación subsiste en todo y cada una de las partes del bien gravado, incluso si son varios los inmuebles que garantizan la obligación, todos a su vez la mantienen en conjunto, aunque como se sabe por efecto del artículo 1109 del Código Civil el acreedor pueda a su elección perseguir todos ellos simultáneamente o sólo a uno; no obstante, si bien ello es así, no debemos perder de vista que el acreedor es el titular del derecho, y el deudor de la obligación; por tanto, el acreedor producto de lo establecido en el antes glosado artículo 1122 del Código Civil (considerando 3 *supra*), tiene la posibilidad de renunciar total o parcialmente a la hipoteca, como causal de extinción de esta.

Por tal razón, a criterio de esta Sala en el presente caso el acreedor al haber levantado solamente la hipoteca de dos partidas en la que figura la señalada partida independizada 11067391 habría renunciado parcialmente a la hipoteca que grava los predios inscritos en dichas partidas, y no por ello se debe inferir que la hipoteca se ha extinguido y en consecuencia también levantarla del predio matriz; ya que si así se procediera todas las demás unidades inmobiliarias desmembradas de este correrían inmediatamente la suerte del principal, es decir, quedaría expedito el camino para que sin conocer si los clientes compradores de los departamentos construidos en este condominio residencial han satisfecho sus créditos o no; siendo así, corresponde desestimar lo argumentado por la apelante.

10. Finalmente, se advierte que en la partida matriz n.º 04003349 del Registro de Predios de Arequipa no consta anotada la apelación de acuerdo a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>5</sup>, por lo que procede disponer que la registradora pública efectúe dicha anotación.

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

---

<sup>4</sup> Todo ello concordante con los artículos 1115 (Reducción por acuerdo) y 1116 (Reducción judicial), del Código Civil, respecto a la reducción de hipoteca.

<sup>5</sup> **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.



## RESOLUCIÓN N.º 1806-2023-SUNARP-TR

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO: CONFIRMAR la tacha sustantiva** decretada al título materia de análisis, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**SEGUNDO: DISPONER** que la primera instancia extienda la anotación de apelación en la partida n.º 04003349 del Registro de Predios de Arequipa.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Vocal del Tribunal Registral