



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR****Lima, 15 de setiembre del 2022.**

APELANTE : **RAÚL OMAR GALLEGOS JARA**
TÍTULO : N° 1536980 del 26/5/2022.
RECURSO : E-03-2022-16443 del 19/7/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Arequipa.
ACTO (s) : Extinción de hipoteca.
SUMILLA :

TRANSMISIÓN SUCESORIA

Según establece el artículo 660 del Código Civil, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. Sin embargo, esa regla no opera para derechos y obligaciones no transmisibles.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la extinción de la hipoteca legal a favor de la sociedad conyugal conformada por Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera e inscrita en el asiento 00004 de la partida electrónica N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa, por fallecimiento de los mencionados cónyuges.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Copia certificada el 6/5/2022 por registrador de estado civil de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Luis Antonio Ghiezy Heredia Espinoza, del acta de defunción de Domingo Gallegos Chávez.
- Copia certificada el 6/5/2022 por registrador de estado civil de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Luis Antonio Ghiezy Heredia Espinoza, del acta de defunción de Vitalia Jara Barrera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa Sergio René Cerna Obregón denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

Señor: **RAÚL OMAR GALLEGOS JARA**

I. ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción de extinción de hipoteca legal sobre el predio inscrito en la partida N° P06264041.

II. ANÁLISIS, BASE LEGAL Y DECISIÓN:

1. Del formulario presentado el recurrente solicita que se inscriba la extinción de la hipoteca legal que consta inscrito en el asiento 4, y para ello adjunta dos partidas de defunción de los acreedores. Ampara su pretensión en el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil, que establece lo siguiente:

“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”.

Ahora, para la extinción de las obligaciones tenemos los siguientes supuestos normados en el mencionado Código Civil.

- Pago.
- Novación.
- Compensación.
- Condonación.
- Consolidación o confusión.
- Transacción.
- Mutuo disenso,

Como puede apreciarse la extinción de las obligaciones por muerte del acreedor no se encuentra en ninguno de los supuestos regulados en ordenamiento civil peruano. En consecuencia, se procede a tachar por adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, contemplado en el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se devuelve la documentación presentada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En las escrituras públicas del 18/12/2013 y del 17/3/2014 otorgadas ante notaria Glenny Alemán Padrón obra la compraventa realizada por Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera en calidad de vendedores a favor de Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani de Gallegos en calidad de compradores respecto del inmueble inscrito en la partida N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa. Como figura en la cláusula cuarta de la escritura de compraventa, el precio total de la venta fue de



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

S/ 200,000.00 soles, del cual conforme al literal a) la suma de S/ 20,000.00 soles se cancelaría en efectivo, lo cual se cumplió el 4/11/2013; y según el literal b) el saldo restante de S/ 180,000.00 soles se cancelaría a través de la atención de todas las necesidades de los vendedores de forma vitalicia, por parte de los compradores, en cuyo caso asumirían además los gastos del sepelio de cada uno de ellos.

- Por lo tanto, al fallecer los vendedores Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera con fechas 30/5/2019 y 16/10/2018, respectivamente, luego de los cuidados y atención vitalicia de sus necesidades por parte de los compradores, se cumplió la prestación acordada en la escritura de compraventa, operando de esta forma el pago y consecuente extinción de la obligación.
- Conforme al artículo 1122 numeral 1 del Código Civil, la hipoteca se extingue por extinción de la obligación que garantiza; por lo cual, respecto a la extinción de la obligación, la doctrina señala que el pago consiste en la ejecución o cumplimiento de la prestación debida (de dar, hacer y no hacer) que extingue la obligación. El pago es definido como medio ideal de extinción de las obligaciones, pues esa extinción se da en estricto orden de lo convenido por las partes o previsto por la ley; en el presente caso el pago se cumplió mediante la prestación de hacer consistente en cubrir las necesidades de los vendedores de forma vitalicia hasta su fallecimiento, por lo que al cumplirse la prestación pactada en la escritura de compraventa, respetando los principios de identidad e integridad del pago que extingue la obligación que a su vez se garantiza con la hipoteca, corresponde levantar el gravamen.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa

En la citada partida corre inscrito el predio constituido por el Lote 19 Manzana D1 Centro Poblado La Punta de Bombón, ubicado en el distrito de Punta de Bombón, provincia de Ilay y departamento de Arequipa.

En el asiento 00003 consta inscrita la compraventa del predio *submateria* otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani de Gallegos por sus anteriores propietarios Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera, por el precio de S/ 200,000.00 soles, de los cuales se ha cancelado S/ 20,000.00 soles y el saldo de S/ 180,000.00 soles a pagarse mensualmente a través de la atención de todas las necesidades de los vendedores en forma vitalicia.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

En el asiento 00004 consta inscrita la hipoteca legal a favor de los cónyuges Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera que garantiza el pago del saldo del precio de la compraventa inscrita en el asiento 00003. Ambas inscripciones fueron extendidas en mérito a escritura pública del 18/12/2013 y del 17/3/2014 otorgadas ante la notaria de Arequipa Glenny Alemán Padrón (título archivado N° 158105 del 26/12/2013).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Habiéndose citado a informe oral, no concurrieron.

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

- ¿Cómo opera la trasmisión sucesoria al momento de la apertura de la sucesión?

VI. ANÁLISIS

1. En este caso, se solicita la cancelación de la hipoteca legal extendida a favor de Domingo Gallegos Chávez y su cónyuge Vitalia Jara Barrera en el asiento 00004 de la partida electrónica N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa por fallecimiento de los mencionados acreedores.

Para tal efecto, se han acompañado copias certificadas de las actas de defunción de Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera; fallecimientos que acaecieron el 30/5/2019 y el 16/10/2018, respectivamente.

La registradora tachó sustantivamente la solicitud señalando que el fallecimiento del acreedor no está incluido en nuestro ordenamiento jurídico como mecanismo de extinción de las obligaciones, decisión contra la cual se interpone el recurso de apelación venido en grado.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya

¹ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.
[...].



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Concordantemente, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

3. El artículo 1122 del Código Civil establece 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.

Cabe señalar que dicha disposición también resulta aplicable a las hipotecas legales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1121 del Código Civil².

4. Con relación al mencionado numeral 1 del artículo 1122, en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984³, se indica lo siguiente:

«(...) no es sino la consecuencia del carácter accesorio que la hipoteca tiene con relación a la obligación que asegura. Por consiguiente, si desaparece el crédito, debe desaparecer la hipoteca. De modo que, si el crédito garantizado se extingue por pago, condonación, novación, consolidación u otra forma de extinguir obligaciones, queda automáticamente extinguida la hipoteca en virtud del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (...).»

Del tenor de lo expuesto, tenemos que extinguida la obligación conlleva a la extinción de la hipoteca que le es accesorio.

Adicionalmente en la citada Exposición de Motivos⁴ se ha precisado que: «(...) no obstante que la obligación se encuentre extinguida en el

² **Artículo 1121.-** Las reglas de los artículos 1097 a 1117 y 1122 rigen para las hipotecas legales en cuanto sean aplicables.

³ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, publicada en la separata especial del diario oficial «El Peruano» el 12/11/1990, P. 21.

⁴ Ob. Cit., p. 22.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

ámbito civil, es necesario que el Registro exprese mediante un asiento específico, que la hipoteca se encuentra cancelada. Dicho asiento puede extenderse por el mérito de una declaración unilateral del acreedor, de un contrato de levantamiento de hipoteca o en virtud de un mandato del Juez».

Así, tenemos que ante el Registro la acreditación de la extinción de la obligación y, por tanto, de la hipoteca que la garantizaba, puede darse por:

- Declaración unilateral del acreedor hipotecario.
- Contrato celebrado entre acreedor y deudor hipotecario.
- Resolución judicial.

5. Por su parte, con relación a la cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor, en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), se establece:

«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».

A tenor de las consideraciones expuestas, podemos concluir que, para efectos de extender el asiento de cancelación de hipoteca, constituye título suficiente la declaración unilateral formulada por el acreedor hipotecario en el documento respectivo, levantando la hipoteca o señalando que se le pagado la obligación garantizada.

6. Asimismo, cabe señalar que el Tribunal Registral comenzó a aplicar la modalidad de cancelación de hipoteca por extinción de la personalidad jurídica del acreedor con la expedición de la Resolución Nº 632-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

Lo que se decía en dicha resolución era que la extinción de la personalidad jurídica del acreedor (para el caso, el ex-Banco de la Industria de la Construcción) determinaba la extinción de la obligación (cuyo sujeto activo era el Banco) que se encontraba garantizada con una hipoteca y, por lo tanto, procedía el levantamiento del gravamen en atención al principio de accesoriedad de la garantía hipotecaria contenido en el inciso 1 del numeral 1122⁵ del Código Civil.

7. Posteriormente, en el Pleno L del Tribunal Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, se aprobó como precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

«La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca. En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639».

Este precedente ha sido elevado a la categoría de norma en el artículo 127 del RIRP:

«Artículo 127.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero».

De lo expuesto se puede concluir que, en el caso de hipotecas constituidas a favor de personas jurídicas, la extinción de estas determina también la extinción de la obligación y, por ende, de la garantía en sí, aun cuando se trate de personas jurídicas que hayan formado parte del sistema financiero. Sin embargo, si en la extinción se transfiere o cede la garantía a favor de terceros, ésta permanecerá vigente.

⁵ Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca

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.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

8. Pero para el caso de las personas naturales, a diferencia de las personas jurídicas, su fallecimiento no ocasiona automáticamente la extinción de las deudas y acreencias, conforme se desprende de los artículos 660 y 661 del Código Civil:

«**Artículo 660.-** Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores».

«**Artículo 661.-** El heredero responde de las deudas y cargas de la herencia sólo hasta donde alcancen los bienes de ésta. Incumbe al heredero la prueba del exceso, salvo cuando exista inventario judicial».

Como ha señalado la Corte Suprema⁶, «la herencia es el contenido y objeto de la sucesión por causa de la muerte, por ello es una unidad transitoriamente mantenida en conjunto desde la muerte del titular hasta la partición; es decir que se concibe a la herencia como unidad subjetiva que es materia de transmisión integral *mortis causa*, supone un *universum ius* que no consiste en la suma o agregado de bienes, derechos y obligaciones singulares, sino en la unidad patrimonial abstracta que ellos conforman y que abraza tanto el activo como el pasivo del causante; la herencia así concebida revista hasta su liquidación una nota de globalidad, porque es la masa patrimonial transmisible del causante, de sus activos y pasivos, la que por el hecho de su óbito se pone a disposición de los herederos».

En consecuencia, no sería posible aplicar a las personas naturales fallecidas el mismo razonamiento que se aplica para las personas jurídicas, respecto de la extinción de las obligaciones y su garantía.

9. Sin embargo, el caso venido en grado reviste ciertas características en las que vale detenernos máxime si, en virtud del principio de legalidad, la calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Dicho esto, tenemos que de acuerdo con lo indicado en el asiento 00004 de la partida electrónica N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa, la hipoteca legal se constituyó por el saldo del precio a que se refiere el asiento 00003, sobre compraventa otorgada por Domingo Gallegos Chávez y su cónyuge Vitalia Jara Barrera a favor de la sociedad conyugal conformada por Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani: «[...] **siendo el saldo de precio de**

⁶ Casación N° 2823-98-Huánuco. El Peruano, 16/6/1999. p. 3005.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

S/ 180,000.00 que serán pagados mensualmente en forma vitalicia, por los esposos Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani de Gallegos a través de la atención de todas las necesidades de los esposos Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera, esto es vivienda, alimentación, salud, vestido y otras necesidades, hasta su fallecimiento, en cuyo caso, asumen además los costos de sepelio de cada uno de ellos. Así y más extensamente consta de las referidas Escrituras Públicas» (Énfasis nuestro).

Las escrituras a que se refiere la mencionada inscripción son la escritura del 18/12/2013 y su aclaratoria del 17/3/2014, ambas otorgadas ante la notaria de Arequipa Glenny Alemán Padrón, las mismas que obran en el título archivado N° 158105 del 26/12/2013 y que dieron mérito a la extensión de los asientos 00003 y 00004.

10. Atendiendo entonces al reenvío que hace el asiento 00004 de la partida N° P06264041, se acudió al título archivado N° 158105 del 26/12/2013 verificándose que en la cláusula cuarta de la escritura pública del 18/12/2013 los vendedores (Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera) y los compradores (Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani de Gallegos) estipularon el precio y forma de pago por el inmueble objeto de venta, bajo los siguientes términos y condiciones:

«CUARTA.- LAS PARTES ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO ES DE S/. 200,000 (DOSCIENTOS MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) QUE SERÁ PAGADO DEL MODO SIGUIENTE:

A) LA SUMA DE S/. 20,000.00 (VEINTE MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) SERÁ PAGADO EN EFECTIVO, MEDIANTE DEPÓSITO EN LA CUENTA DE AHORROS DE LOS VENDEDORES [...], CUYO COMPROBANTE DEL CUPÓN DE DEPÓSITO, SE SERVIRÁ INSERTAR AL PRESENTE, COMO CONSTANCIA DE PAGO Y QUE LOS VENDEDORES DECLARAN TENER POR RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN.

B) EL SALDO DE S/. 180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES), SERÁN PAGADOS POR LOS COMPRADORES, MENSUALMENTE A TRAVÉS DE LA ATENCIÓN DE TODAS LAS NECESIDADES DE LOS VENDEDORES, EN FORMA VITALICIA, ESTO ES VIVIENDA, ALIMENTACIÓN, SALUD, VESTIDO Y OTRAS NECESIDADES, HASTA EL FALLECIMIENTO DE LOS VENDEDORES, EN CUYO CASO, ASUMEN ADEMÁS LOS COSTOS DE SEPELIO, DE CADA UNO DE ELLOS.

C) EN CASO QUE, LOS COSTOS DE LA ATENCIÓN VITALICIA A FAVOR DE LOS VENDEDORES, RESULTEN SER MAYOR O MENOR A LOS ESTIMADOS, LAS PARTES ACUERDAN DONARSE MUTUAMENTE LAS DIFERENCIAS, NO EXISTIENDO LUGAR A RECLAMOS POSTERIORES POR TAL MOTIVO» (Resaltado nuestro).

Como se puede advertir de lo transcrito, la hipoteca legal inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P06264041 del Registro de Predios de



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

Arequipa respalda el cumplimiento de pago del precio de la compraventa, el mismo que, conforme a lo estipulado en el contrato, iba a ser desembolsado mensualmente por los compradores mediante la atención de los gastos de las necesidades de los vendedores hasta el fallecimiento de éstos.

11. De lo expuesto tenemos entonces que las partes han introducido un pacto relativo al pago del precio, no sólo en cuanto a la forma a desembolsarse sino también en lo referido a su término, pues el cumplimiento de la obligación asumida por los vendedores estaba ligado indisolublemente a la vida de los compradores.

En efecto, nótese que las partes han vinculado la duración de esta acreencia a la vida de los compradores, que en este caso figuran además en la partida registral del predio como acreedores de la hipoteca (legal) que garantiza el cumplimiento de la obligación; así lo corrobora el literal b) de la cláusula cuarta, que da cuenta que las atenciones a prestarse a los vendedores serán «en forma vitalicia», y el literal c) de la misma cláusula, donde ambas partes se hacen recíproca donación de cualquier diferencia que pudiera surgir de «los costos de atención vitalicia».

Dicho esto, queda claro que el crédito garantizado con la hipoteca legal inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P06264041 es personalísimo, esto es, concebido en función de la identidad de sus titulares; para nuestro caso: los señores Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera.

12. Como ya se vio, el artículo 660 del Código Civil señala que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia son transmitidos a sus sucesores; al respecto, conforme a lo expuesto por la doctrina, el artículo bajo comentario acoge la regla de que la transmisión de la herencia opera *ipso iure* al momento de la apertura de la sucesión⁷.

Pero la doctrina también precisa que: «El artículo 660 se refiere a aquellos bienes que constituyen la herencia, que son los transmisibles. Los intrasmisibles, por ser derechos o atributos de la personalidad, se extinguen con la muerte del titular, como son el derecho al nombre, al honor, a la libertad, a la integridad física –que son los bienes denominados innatos–, la renta vitalicia, el mandato, los alimentos, algunas obligaciones tributarias, la habitación y los derechos políticos. [...] Obsérvese que entre los derechos intrasmisibles se encuentran

⁷ FERRERO COSTA, Augusto, *Tratado de Derecho de Sucesiones*, Lima, 2014, p. 196.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

derechos incluso patrimoniales, y entre los derechos transmisibles, otros que no son patrimoniales»⁸.

Como puede verse, si bien es regla que todos los bienes, derechos y obligaciones del causante son transmitidos *ope legis* a sus sucesores, esta transmisión no comprende aquellas situaciones jurídicas, aún patrimoniales, cuyo único titular posible era el fallecido. Nótese que lo expuesto guarda concordancia con otras reglas que informan nuestro Código Civil, como el artículo 1218, que prevé que la obligación se transmite a los herederos, salvo cuando es inherente a la persona, lo prohíbe la ley o se ha pactado en contrario, y el artículo 1363, por el cual, los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.

13. En ese orden de ideas, si de acuerdo con su naturaleza el crédito garantizado con la hipoteca inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P06264041 es inherente a la persona de los titulares (Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera), es factible afirmar que el fallecimiento de ellos no determinó la transmisión del derecho a sus eventuales herederos sino su extinción.

Y no podría ser de otra manera dado que, de lo estipulado por los contratantes fluye que los compromisos que constituían la contraprestación asumida por los compradores a cambio del inmueble tenían como término final la vida de los vendedores; obedeciendo entonces a que ya se produjo el hecho estimado por las partes como fin de la relación obligatoria existente entre ellos y a la naturaleza personalísima de la obligación asumida por los deudores, consideramos de aplicación, a nuestro caso, por analogía lo dispuesto en el artículo 1937⁹ del Código Civil, por lo que la muerte de los vendedores sí ha determinado en este caso la extinción de la obligación. Bajo tal premisa, estimamos que sí se ha configurado el supuesto de extinción de la obligación a que alude el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil.

Entonces, en atención al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, la desaparición de la obligación acarrea también la de la hipoteca que la garantiza, por lo que por estos distintos motivos corresponde **revocar la tacha sustantiva** decretada por el registrador **y disponer la inscripción** de la extinción de la garantía inscrita en el

⁸ Ob. Cit., pp. 197-198.

⁹ **Artículo 1937.-** Si muere la persona cuya vida se designó para el pago de la renta, se extingue ésta sin que exista obligación de devolver los bienes que sirvieron de contraprestación.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

asiento 00004 de la partida N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva decretada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento, **y disponer la inscripción** solicitada, previa verificación del pago del mayor derecho respectivo, por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. El apelante revela en su recurso que solicita la cancelación de la hipoteca legal inscrita en el asiento 00004 de la partida N° P06264041 del Registro de Predios de Arequipa debido al fallecimiento de los acreedores Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera, circunstancia que acredita con copias certificadas de las actas de defunción respectivas.

2. Al respecto corresponde indicar que para que la obligación exista se necesita de los siguientes elementos: los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En el caso de la presencia de los sujetos que forman parte de la obligación, en este caso deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la presencia de dichos sujetos que vienen a ser partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

Como señalan Felipe Osterling Parodi 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 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»¹⁰.

3. En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse, y por consiguiente dejar de ser sujetos de derechos y obligaciones, se extinguen también las relaciones obligatorias en las que fueron parte, al no ser posible la sucesión universal en favor de otra persona natural o jurídica. Por ello es que, en forma previa a la extinción de una persona jurídica, ésta se disuelve y liquida, con la finalidad que en esta etapa, concluyan todas sus relaciones jurídicas.

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza señala, refiriéndose a la disolución: «Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incurra en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la

¹⁰ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario, *Tratado de las obligaciones*, tomo I, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1994, p. 140.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse»¹¹.

Si bien el artículo 422 de la Ley General de Sociedades señala que una vez extinguida la sociedad, los acreedores que no hayan sido pagados por ésta pueden hacer valer sus acreencias frente a los socios o liquidadores, según el caso, debe señalarse que se trata de un supuesto especial, que no implica que exista sucesión universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad. En este caso, sólo se transmiten las acreencias sociales en las personas señaladas en dicho artículo.

4. El Tribunal Registral ha expedido resoluciones en el sentido que la inscripción de la extinción de la empresa acreedora de la obligación garantizada con la hipoteca, determina que se extinga también dicha obligación y por consiguiente la extinción de la hipoteca en mérito a lo dispuesto en el literal 1 del artículo 1122 del Código Civil, por serle accesoria.

Dicho criterio se plasmó en el precedente de observancia obligatoria sobre cancelación de hipoteca constituida a favor de una persona jurídica extinguida y que se aprobó en el Pleno L del Tribunal Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009; es de mencionar que el criterio en mención está incorporado también en el artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

5. Sin embargo, en el presente caso se alega la extinción por fallecimiento de los acreedores (Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera) y siendo estas personas naturales o físicas, resultan aplicables las normas sobre sucesión tal como el artículo 660 del Código Civil: «Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores».

Si bien efectuada la búsqueda en el Índice Nacional de Sucesiones Intestadas y Testamentos no figura ninguna sucesión inscrita con respecto a los causantes señalados, ello no es óbice para observar lo dispuesto por el artículo 660 del Código Civil, más aún, tomando en consideración que la inscripción en nuestro sistema registral es, como regla general, declarativa y no constitutiva de derechos.

6. En todo caso, lo que ameritaría la cancelación de la hipoteca legal constituida sobre el predio inscrito en la partida registral N° P06264041 sería la acreditación del cumplimiento de las obligaciones de dar y de

¹¹ ELÍAS LAROZA, Enrique, *Derecho societario peruano*, tomo III, Editora Normas Legales, Lima, 1999, p. 1078.



RESOLUCIÓN No. - 3678 -2022-SUNARP-TR

hacer (valorizadas en el saldo de precio de la venta) asumidas por los compradores Raúl Omar Gallegos Jara y Patricia Hidalgo Mamani de Gallegos, frente a los vendedores Domingo Gallegos Chávez y Vitalia Jara Barrera.

La referida acreditación tendría que hacerse en sede judicial y el juzgado respectivo ordenar la cancelación de la hipoteca.

El crédito garantizado no se extingue automáticamente con la muerte de los acreedores hipotecarios. Esta no puede ser una causal para disponer la cancelación del asiento de hipoteca, porque si no todos los herederos y acreedores de los acreedores hipotecarios quedarían desprotegidos y sus derechos menoscabados.

Por estos distintos motivos, mi voto es porque **se confirme la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral