



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de octubre de 2022

APELANTE : **WILMER FLORES TAFUR**
TÍTULO : **1663392-2022 del 7.6.2022**
RECURSO : **618-2022 – H.T.D. 32086**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **CANCELACIÓN DE HIPOTECA**
SUMILLA :

Cancelación de hipoteca por resolución de la obligación garantizada

La resolución de la obligación derivada de un contrato de crédito constituye una causa de la extinción de la hipoteca, siempre que la obligación sea única y cuyo cumplimiento se haya garantizado con la hipoteca.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00008 cedida en el asiento D00012 del predio inscrito en la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado una solicitud de cancelación de hipoteca, suscrito por Wilmer Flores Tafur cuya firma se encuentra certificada por el fedatario de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima David Nicola Castillo Mendoza.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público Jorge Luis Alvitez Temoche tachó sustantivamente el título mediante la esquila de fecha 23.06.2022, cuyos términos se reproducen a continuación:

TACHA SUSTANTIVA

Con el presente título se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00008 y cedida en el asiento D00012 de la partida 49007329 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

El petitorio se sustenta en que la resolución del contrato de compraventa en virtud del cual el constituyente de la hipoteca Consorcio Sinergia S.A.C. ha quedado resuelto, según consta en el asiento C00003 de la partida 49007329 del Registro de Predios de Lima.

Conforme a lo previsto por el artículo 1097, segundo párrafo del Código Civil, la garantía constituida otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del predio hipotecado. Adicionalmente, acorde con el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos D00008 y D00012 de la partida N° 49007329 del Registro de Predios de Lima, se encuentran legitimados.

Aunado a lo anterior, revisada la escritura pública del 14/08/2017 otorgada ante notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo, obrante en el título archivado N° 1718634 del 14/08/2017, que diera mérito a la extensión del asiento de cesión de hipoteca registrada en el asiento D00012 de la partida N° 49007329 del Registro de Predios de Lima, se advierte que la hipoteca en cuestión es materia del proceso de ejecución de garantías seguido ante el 14° Juzgado Civil - Comercial de Lima bajo el expediente N° 12961- 2016-0-1817-JR-CO-14.

En tal sentido, tampoco resultaría admisible el levantamiento de hipoteca rogada por cuando implicaría una intromisión al proceso judicial de ejecución de garantía, lo cual se encuentra proscrito, conforme al artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Estando a lo expuesto, se procede a la tacha sustantiva del presente título, conforme a lo previsto por el artículo 42, literal a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra el pronunciamiento de la primera instancia el señor Flores interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- El pedido de cancelación se sustenta en la causal de resolución del contrato de compraventa celebrado con la empresa Consorcio Sinergia SAC, según título 2014-00662003 de fecha 30.06.2014, en cuya cláusula quinta se estableció que el bien materia de compraventa a plazos solo debería ser hipotecado a favor de terceros con la finalidad de cancelar al vendedor la contraprestación es decir el saldo del precio pendiente de pago.



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

- Por ello, como el comprador (Consortio Sinergia SAC) no cumplió con pagar el saldo del precio en el plazo establecido, se resolvió el contrato extensamente detallado en el escrito de rogatoria presentado con el título.
- La hipoteca fue otorgada por Consortio Sinergia SAC a favor de Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac, con conocimiento pleno de ambos contratantes que este acto debería celebrarse con el fin de obtener los fondos económicos para cancelar el saldo del precio pendiente de pago o contraprestación a favor del vendedor (Wilmer Flores Tafur).
- En este sentido, dejo constancia que mi persona no fue avisada ni participó de la celebración de dicho acto, por lo que el señor registrador no puede deducir que tanto la hipoteca como la cesión de la misma se encuentren legitimados, dada la condición de la cláusula quinta, siendo prueba suficiente la resolución del contrato inscrito en la partida registral que corresponde al bien.
- La validez y vigencia de la hipoteca registrada en la partida 49007329 se encontraba condicionada o concatenada al cumplimiento del contrato que mi persona celebró con la empresa Consortio Sinergia SAC; quedando ineficaz e insubsistente la hipoteca y extinta la obligación frente a mi persona y la carga que grava mi propiedad, por incumplimiento de los obligados.
- Por los hechos se puede apreciar que esta situación ha sido generada por causas imputables a la empresa Consortio Sinergia SAC y la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac. El primero por no haber consagrado el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en el tiempo que tenía para hacerlo y el segundo por no haber exigido que se pague la contraprestación del inmueble no obstante haberle constituido hipoteca del bien a su favor, desidia, negligencia o por mala fe que el señor registrador valida a favor de los que cometieron las faltas en agravio de mi persona quien como puede verse he actuado con absoluta buena fe conforme a las normas y buenas costumbres dentro del marco de la ley y no he procurado beneficio en agravio de terceros.
- Por otro lado, el señor registrador se refiere a la escritura pública de fecha 14.08.2017, otorgada ante el notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo (título archivado n.º 1718634 del 14.08.2017), respecto de la cesión de hipoteca registrada en el asiento D00012 de la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima por la que manifiesta que la hipoteca es materia de ejecución de garantía seguido ante el 14 Juzgado



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

Civil Comercial de Lima bajo el expediente n.º 12961-2016-0-1817-JR-CO-14. En este sentido, debo manifestarle que la ejecución de dicha hipoteca no puede afectar mis derechos ni puede gravar cualquiera de mis bienes, ni siquiera el mismo dado en garantía por que como se ha explicado anteriormente la obligación contraída entre la empresa Consorcio Sinergia SAC y la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac, deben ser válidos, aplicables y perseguibles entre estos contratantes.

- Así mismo, respecto de la demanda por ejecución de garantía interpuesta resultaría ineficaz cuya afectación no alcanza a mi persona ni a mis bienes no siendo yo el obligado por haber quedado resuelto el contrato.
- El titular de la hipoteca otorgada a su favor no puede tener derecho preferente ante nuestro ordenamiento jurídico ni ante la constitución, probado esta que este asumía una hipoteca a sabiendas que para mantener su validez y vigencia debería cumplirse previamente con la cancelación de la contraprestación por la transferencia del bien situación que no se ha dado.
- Por otro lado, tampoco puede alegar fe pública registral o que no sabía por qué el título del contrato de compra venta con la empresa Consorcio Sinergia SAC data de fecha 28.06.2014, puesto en los archivos con anterioridad al título de la hipoteca, de mantener la posición del registrador sería premiar a los que han faltado con sus obligaciones en agravio de mi persona.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Tomo 175 del Folio 369-374 continua en el Tomo 726 del Folio 21-26 continúa en la Ficha n.º 1662785, actualmente Partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima

En esta partida se encuentra registrado el predio ubicado frente al pasaje Velarde n.º 116, 122, 130, 136, 138 y 140, del distrito, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 se encuentra registrado el dominio a favor de Wilmer Flores Tafur adquirido mediante la escritura pública del 4.8.1999 otorgada ante el notario Jorge E. Velarde Sussoni. [Título archivado n.º 126474 del 6.8.1999].

En el asiento C00002 se encuentra registrado el dominio a favor del Consorcio Sinergia SAC adquirido mediante la escritura pública del



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

28.6.2014 otorgada ante el notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero. [Título archivado n.º 662003 del 30.6.2014].

En el asiento D00008 se encuentra inscrita la hipoteca a favor de Consorcio Sinergia SAC, hasta por la suma de US\$ 1'500,000.00. [Título archivado n.º 735938 del 21.7.2014].

En el asiento D00012, se encuentra inscrita la cesión de hipoteca inscrita en el asiento D0008, cedida a favor de Industria Sol Perú S.A.C. [Título archivado n.º 1718634 del 14.8.2017].

En el asiento C00003 se encuentra inscrita la resolución del contrato de compraventa inscrita en el asiento C00002, retornando el dominio a favor del anterior propietario Wilmer Flores Tafur.

En el asiento C00004 se encuentra inscrita la compraventa del 3% de acciones y derechos a favor de Alejandro Juan Aybar Moreno, adquirida mediante escritura pública del 2.8.2019 otorgada ante el notario de Lima Aldo Espinosa Ore.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Procede inscribir la cancelación de la hipoteca solicitada?

VI. ANÁLISIS:

1. En el presente caso se solicita, al amparo del 1122 del Código Civil¹, la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00008 y cedida en el asiento D0012 de la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima, en virtud a la escritura pública de compraventa que contiene una cláusula resolutoria, la que se encuentra en el título archivado n.º 662003 del 30.6.2014.

Al respecto, el registrador ha señalado que resulta improcedente dicha solicitud por cuanto los asientos se encuentran legitimados y, además, conforme a los antecedentes registrales la hipoteca se encuentra en proceso de ejecución.

¹ Este artículo regula las causas de extinción de la hipoteca.



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

Por su parte, el recurrente cuestiona dicho pronunciamiento en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, por lo que corresponde a esta instancia determinar si procede o no cancelar la referida hipoteca.

2. Veamos, de acuerdo al artículo 1097, la hipoteca es un derecho real de garantía por el cual se afecta un inmueble para respaldar el cumplimiento de una obligación (propia o de un tercero). Esta garantía, según el referido artículo, no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

De la noción establecida en el dispositivo sustantivo citado se desprende la característica de accesoriedad de la hipoteca frente al crédito garantizado. En palabras de Jorge y Francisco Avendaño²: «La hipoteca está subordinada a la existencia, extensión y extinción del crédito garantizado». Es por ello que el artículo 1122 del Código Civil³ establece como causas de la extinción de la hipoteca la extinción, anulación, rescisión o **resolución** de la obligación garantizada.

3. Al respecto, Gilberto Mendoza Del Maestro y Estefany Mejía Sousa⁴ —comentando de manera específica la causa de resolución de la obligación garantizada— señalan:

En caso de que se opte por la resolución de las obligaciones derivadas de un contrato de crédito, siempre que la obligación sea única y se haya causalizado en el contrato de garantía, la resolución del contrato de crédito afecta el contrato de garantía.

4. Entonces, no cabe duda que la resolución de la obligación garantizada, cuando es única, constituye una causa de la extinción de la hipoteca, por lo que corresponde verificar si en el caso concreto la obligación a la que alude el recurrente se trata de la obligación garantizada con la hipoteca que se pretende cancelar, y si dicha obligación es única.
5. De la revisión de la escritura pública n.º 33756 de fecha 16.7.2014, podemos apreciar que la empresa Consorcio Sinergia SAC (deudora) constituyó una hipoteca sobre el inmueble inscrito en la partida registral n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac (acreedor), para garantizar las siguientes obligaciones (cláusula quinta):

² Avendaño V., J. y Avendaño A, F. *Derechos Reales. Colección Lo Esencial del Derecho* 1. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 2017, p. 133.

³ El tenor del referido dispositivo legal es el siguiente: «La hipoteca se acaba por: 1.- Extinción de la obligación que garantiza. 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación. [...]».

⁴ Mendoza Del Maestro G., Mejía Sousa E. et al. *Código Civil comentado*. Gaceta Jurídica, Lima, 2020, p. 952.



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

[...] un préstamo y/o préstamos que hasta el monto máximo señalado en la cláusula segunda [US\$ 1'500,000.00] se otorgará a LA DEUDORA y que podrá reflejar ya sea en cronograma y/ cronogramas que en documento(s) aparte se suscribe(n) entre LA DEUDORA y EL ACREEDOR; y/o cualquier tipo de documento público o privado que refleje algún tipo de obligación frente a EL ACREEDOR por parte de LA DEUDORA y/o cualquier tipo de títulos valores ya serán letras, cheques, pagarés y los interés[es] moratorios y compensatorios, gastos de cobranza y todo lo que hubiere lugar hasta la total cancelación de esta deuda.

6. Como vemos, la hipoteca inscrita en el asiento D00008 cedida en el asiento D00012 del predio inscrito en la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima se constituyó para garantizar obligaciones abiertas entre la empresa Consorcio Sinergia SAC y la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro de Pachacamac. Es decir, se trata de obligaciones distintas a la obligación que Consorcio Sinergia SAC tenía con el señor Wilmer Flores Tafur (cuyo incumplimiento dio mérito a la resolución del contrato de compraventa que celebraron ambas partes en su momento y que consta inscrita en el asiento C00003).
7. Por lo tanto, la resolución del contrato de compraventa, con el cual retornó el dominio del predio a favor del señor Wilmer Flores Tafur no puede servir de sustento para la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00008 cedida en el asiento D00012 del predio inscrito en la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima.
8. Cabe precisar que el titular del derecho real de garantía hipotecaria goza de los efectos sustantivos que el principio de legitimación le otorga, por lo que se encuentra plenamente facultado para ejercer la acción real para ejecutar la garantía hipotecaria, amparado en el derecho de persecución (*jus perseguendi*) que es la facultad que tiene el acreedor hipotecario de perseguir el inmueble, independientemente de quien tenga el dominio, con el objeto de que se realice la venta judicial y se pueda pagar el monto de lo adeudado⁵.

En ese sentido, la cancelación de la hipoteca solo puede operar de acuerdo a las causas de su extinción establecidas en el artículo 1122 del Código

⁵ Según Castañeda (citado por Hernández Canelo): “El acreedor persigue el inmueble que ha sido enajenado a extraños, sea a título oneroso o gratuito; y si el propietario actual no le pagara lo hará vender judicialmente y cobrará su crédito del precio que se obtenga, como si dicho inmueble nunca hubiera salido del dominio del deudor o del tercero constituyente de la garantía”. Hernández Canelo, W. (2017). *Derechos Reales de Garantías*. Rodhas, Lima, p. 139.



RESOLUCIÓN No. 3976-2022-SUNARP-TR

Civil o la Ley n.º 26639, que regula su caducidad por el transcurso del tiempo.

En consecuencia, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la primera instancia.

9. Finalmente, se advierte que en la partida n.º 49007329 del Registro de Predios de Lima no consta anotada la apelación de acuerdo a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos⁶, por lo que procede disponer que el registrador público efectúe dicha anotación.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la tacha sustantiva decretada por la primera instancia, en atención 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 49007329 del Registro de Predios de Lima

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

⁶ 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.

