



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 548 - 2005 - SUNARP-TR-L
Lima, 26 SET. 2005



APELANTE : **DANIEL ALBERTO GONZALES GARCIA.**
TÍTULO : **254204 del 26 de mayo de 2005.**
RECURSO : **39938 del 02 de agosto de 2005.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **REDUCCIÓN DE GRAVAMEN**

SUMILLA :

REDUCCIÓN DEL GRAVAMEN

En la reducción del gravamen, necesariamente debe indicarse ya sea el monto en que se reduce el gravamen o el nuevo monto en el que queda establecido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la rectificación del asiento E00001 de la partida electrónica 11519509 del Registro de Predios de Lima. El solicitante pide que en dicho asiento de cancelación de hipoteca conste el monto parcial de la hipoteca que se está levantando, que señala asciende a US\$19,166.66.

Se solicita que la rectificación se realice en mérito a la escritura pública del 24-10-2003 que obra en el título archivado N° 211742 del 30-10-2003, que dio mérito a la extensión de dicho asiento.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Rocío Zulema Peña Fuentes, observó el título en los siguientes términos:

Se ha aclarado (modificado) la rogación en el sentido que se solicita la rectificación con relación a la tienda N° 309 inscrita en la partida N° 11519509 en el sentido que debe mencionarse el monto de US\$19,166.66 en el levantamiento de hipoteca inscrito en el asiento E0001 de la citada partida.

Al respecto cabe indicar que revisado el título archivado N° 211742 del 30-10-2003 se entiende que existe una hipoteca a favor del Banco Financiero del Perú hasta por la suma de US\$1 500,000.00 constituida sobre el inmueble inscrito en la partida N° 46464737 asiento D0002, asimismo se



edificó sobre dicho inmueble unidades inmobiliarias las cuales fueron independizadas trasladándose dicha hipoteca a cada una de las unidades, luego se solicitó el levantamiento parcial de la hipoteca respecto de los inmuebles inscritos en las partidas N° 11519509 y 11519477, con la entrega de dos cheques a favor del Banco por los montos de US\$ 19,166.66 y US\$51,700.00, conforme a lo establecido en la cláusula tercera, declarándose recibidos dichos montos y parcialmente cancelada la hipoteca en la conclusión, por lo que se procedió al levantamiento de hipoteca, entendiéndose que el levantamiento fue parcial por cuanto sólo se levantó sobre dos inmuebles y no sobre todas las unidades inmobiliarias sobre las cuales recayó el traslado de la hipoteca. De ello se tiene que los asientos de levantamiento están acordes con el título archivado.

En todo caso, sírvase aclarar su rogación por cuanto en su solicitud indican que algunos de los actos materia de inscripción fueron: un levantamiento parcial de hipoteca por US\$ 19,166.66 y un levantamiento invalorado, lo cual no se desprende del título archivado. Solicita además establecer el monto materia de cancelación de la tienda N° 309 indicándose que su monto es de US\$ 19,166.66. Sin embargo, no puede consignarse monto materia de cancelación, por cuanto lo que se canceló fue una hipoteca global, con relación a dos inmuebles independizados, y por tanto, en los levantamientos de hipoteca lo que se consigna es el gravamen que se levanta y si este es levantado en forma total, en el presente caso se levantaron las hipotecas con relación a los dos predios independizados, en forma total, por cuanto de haberse pretendido levantar un monto parcial y quedar subsistente otro monto en relación a esas dos unidades, previamente hubiera tenido que individualizarse el monto de la hipoteca global para cada una de las dos unidades y luego procederse al levantamiento con indicación del monto que se levanta y del monto que subsiste, es decir como una reducción del monto de hipoteca. Además debe tenerse en cuenta que en la escritura pública de levantamiento se hace referencia a dos montos (US\$19,166.66 y US\$ 51,700.00) y no sólo a uno, además no se determina a qué inmueble corresponde cada uno de los dos montos.

Base legal: Art. 76 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Expresa que el levantamiento parcial de hipoteca debería aplicarse sobre el monto parcial de dicha hipoteca, que el respectivo instrumento público debe mencionar, como sucedió en la cláusula tercera de la escritura pública del 24-10-2003.

Indica que mediante la escritura pública del 24-10-2003 el Banco Financiero del Perú desafecta la hipoteca parcial sobre la tienda N° 309 y que dicho levantamiento fue por la suma de US\$19,166.66 según la cláusula tercera antedicha.

Precisa que al registrarse el levantamiento de hipoteca en mérito al título N° 211742 del 30-10-2003 se liquidaron y pagaron los derechos registrales ascendentes a S/ 4,678.04. Señala que la empresa EDPYME RAIZ le ha indicado que el pago total de dichos derechos registrales corresponde ser trasladado a él, razón por la que ha solicitado una revisión de la liquidación de dichos derechos registrales, liquidación que ha sido ratificada por la Registradora.

Añade que las tasas se cobran en función de un porcentaje sobre el valor de la hipoteca, que en este caso si bien la hipoteca total es por US\$1



RESOLUCIÓN No. - 548 - 2005 - SUNARP-TR-L

500,000.00, a él le corresponde sólo US\$ 19,166.66.

Considera que bajo el criterio expuesto por la Registradora se estaría duplicando el pago de los derechos registrales con las cancelaciones inscritas de las otras tiendas hipotecadas.

Por lo tanto solicita se rectifique el valor de la hipoteca cancelada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



1. En la partida electrónica N° 46464737 del Registro de Predios de Lima corre registrado el predio matriz ubicado en el lote 3 de la manzana 28 con frente a la calle Sebastián Barranca 1646 - 1652, Urb. San Pablo, La Victoria, provincia de Lima.

En el asiento D00002 se inscribió la hipoteca constituida por la propietaria A&J COLL S.A. CONTRATISTAS GENERALES en favor del BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, hasta por la suma de US\$1 500 000.00.

2. Sobre el predio antedicho su propietaria A&J COLL S.A. CONTRATISTAS GENERALES levantó una edificación de seis pisos sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, compuesta principalmente por tiendas. Al independizarse las tiendas se trasladó a cada una de las partidas independizadas la hipoteca antes referida.

3. La tienda N° 309 (tercer piso), integrante de la antedicha edificación fue independizada en la partida electrónica N° 11519509, habiéndose trasladado al asiento D00001 la referida hipoteca en favor del Banco Financiero del Perú por US\$ 1 500,000.00.

En el asiento C00002 se registró la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Daniel Rosales León y Teresa Beneranda Castillo Gómero de Rosales, por el precio de US\$ 33,000.00, cancelados.

En el asiento D00003 se inscribió la hipoteca en favor de EDPYME RAIZ S.A. por la suma de US\$ 30,000.00.

En el asiento E00001 se inscribió el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001, por haberlo declarado así el acreedor Banco Financiero del Perú, en mérito a escritura pública del 24-10-2003 otorgada ante Notario César Carpio Valdez.

Los asientos C00002, D00003 y E00001 se extendieron en mérito al título N° 211742 del 30-10-2003.

4. En el título 211742 del 30-10-2003 obran los siguientes documentos:

- Escritura del 24-10-2003 otorgada ante el Notario César Carpio Valdez, de compraventa de la tienda N° 105 (primer piso) celebrada por A&J COLL S.A. CONTRATISTAS GENERALES como vendedora, Yeny Bety Chulluncuy Chávez como compradora y EDPYME RAIZ S.A. como acreedora hipotecaria en el contrato de préstamo.

- Escritura del 24-10-2003 otorgada ante el Notario César Carpio Valdez de compraventa de la tienda N° 309 (tercer piso) celebrada por A&J COLL S.A. CONTRATISTAS GENERALES como vendedora, Víctor Daniel Rosales León y su cónyuge Teresa Beneranda Castillo Gómero de Rosales como compradores y EDPYME RAIZ S.A. como acreedora hipotecaria en el contrato de préstamo.

En la cláusula tercera de la escritura consta que el precio de venta de la tienda N° 309 ascendente a US\$33,000.00 sería pagado de la siguiente manera:

a) US\$ 13,250.00 a la firma de la minuta.

b) US\$19,166.66 "que constituye el monto de la deuda que la VENDEDORA mantiene con el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, será cancelada con parte del referido préstamo".



c) US\$650.00 será aplicado a gastos.

d) El saldo de US\$583.34 será abonado mediante cheque de gerencia emitido por EDPYME RAIZ a nombre de la vendedora.

- Escritura de levantamiento parcial de hipoteca otorgada el 24-10-2003 ante el Notario César Carpio Valdez por el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ.

En la cláusula primera se señala que A&J COLL S.A. constituyó a favor del Banco Financiero del Perú hipoteca hasta por la suma de US\$1 500,000.00 sobre el lote 3 de la manzana 28 con frente a la Av. Sebastián Barranca, inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 46464737.

En la cláusula segunda se señala que la hipoteca antedicha se trasladó a cada uno de los inmuebles resultantes de la independización, entre otros, de la siguiente manera:

- Hipoteca a favor del Banco hasta por US\$ 1 500,000.00 sobre la tienda N° 309 inscrita en la partida N° 11519509.

- Hipoteca a favor del Banco hasta por US\$1 500,000.00 sobre la tienda N° 105, inscrita en la partida N° 11519477.

En la cláusula tercera consta que el Banco conviene en "levantar parcialmente la hipoteca mencionada en la cláusula primera precedente, declarando que el presente levantamiento parcial de hipoteca recae exclusivamente, sobre el inmueble especificado en la cláusula segunda que antecede y se obliga a firmar la escritura pública que esta minuta origine siempre que reciba en dicho acto y bajo fe notarial, un cheque de gerencia por los siguientes importes:

a.- US\$19,166.66.

b.- US\$51,700.00

(...)"

5. En el título venido en grado obra copia del oficio N° 1348-2005-SUNARP-Z.R.N° IX/GPI del 28-4-2005, mediante el que el Gerente de Propiedad Inmueble comunica a Víctor Daniel Rosales León, en atención a la H.T. N° 18082 del 1-4-2005 mediante la que cuestiona la liquidación recaída en el título 211742 del 30-10-2003, que la Registradora ha revisado la liquidación emitiendo el Mem. N° 079-2005-GPI-IR6. Obra en el título copia de dicho memorándum, en el que se señala que los derechos registrales ascendieron en total a S/ 4,678.04.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

En la escritura pública de cancelación de una hipoteca trasladada de la matriz a las partidas independizadas, si el acreedor declara que levanta *parcialmente* la hipoteca sobre algunos de los inmuebles que especifica, sin indicar expresamente monto alguno de reducción del gravamen:
¿Debe entenderse que está levantando el total del gravamen sobre dichos inmuebles que especifica o debe entenderse que está levantando parcialmente el gravamen sobre dichos inmuebles?

VI. ANÁLISIS





RESOLUCIÓN No. - 548 - 2005 - SUNARP-TR-L

1. El Art. 1102 del Código Civil consagra la indivisibilidad de la hipoteca al señalar que "la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados".

Esta norma establece que la garantía hipotecaria no se fraccionará y comprometerá todo o todos los bienes sobre los cuales recae, aun cuando la obligación haya quedado reducida¹. Así, si son varios los bienes hipotecados, cada uno garantizará el pago de la totalidad de la obligación. Asimismo, la extinción parcial de la obligación, no extingue parcialmente la hipoteca.²

2. La indivisibilidad de la hipoteca no impide que la hipoteca que grava un conjunto de inmuebles pueda ser cancelada parcialmente por el acreedor, de manera que dicho gravamen puede ser levantado totalmente en alguno o algunos de los inmuebles gravados, y simultáneamente subsistir por entero sobre el o los demás inmuebles gravados.

De otra parte, el monto del gravamen hipotecario puede ser reducido por acuerdo entre acreedor y deudor, tal como lo señala el Art. 1115 del Código Civil. Asimismo, el monto del gravamen hipotecario puede ser reducido por el Juez a solicitud del deudor, si ha disminuido el importe de la obligación, conforme lo establece el Art. 1116 del mismo código. Cuando se reduce el monto del gravamen, la hipoteca subsiste sobre los inmuebles hipotecados, pero en un monto inferior al inicialmente establecido.

De otra parte, en la hipoteca que grava un conjunto de inmuebles el acreedor podrá también levantar totalmente el gravamen de alguno o algunos de los inmuebles gravados y simultáneamente reducir el monto del gravamen que pesa sobre los demás inmuebles gravados.

3. En tal sentido, cuando la hipoteca grava un conjunto de inmuebles, el término *cancelación o levantamiento parcial de hipoteca* puede estar referido:

- Al levantamiento del gravamen en forma total respecto a alguno o algunos de los inmuebles hipotecados, mientras subsiste por entero sobre los demás inmuebles hipotecados; o,
- A la reducción del gravamen en algunos o todos los inmuebles hipotecados; o,
- A una combinación de levantamiento del gravamen en forma total respecto a alguno o algunos de los inmuebles hipotecados y reducción del gravamen en alguno o algunos de los demás inmuebles hipotecados.

4. Para determinar si el levantamiento parcial de hipoteca que dio mérito a la extensión del asiento cuya rectificación se solicita se refirió al levantamiento del gravamen total de US\$1 500,000.00 sobre el inmueble de propiedad del solicitante o se refirió a la reducción del gravamen en US\$ 19,166.66 como indica el solicitante, deben aplicarse las reglas de interpretación del acto jurídico.

Así, el acto jurídico contenido en la escritura pública del 24-10-2003 otorgada ante el Notario de Lima César Carpio Valdez por el acreedor hipotecario, el Banco Financiero del Perú, debe ser interpretado de acuerdo

¹ Cuadros Villena, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Lima, Osbac S.R.L., 1996. Tomo IV, página 297.

² Op. cit. página 299.



a lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, interpretándose unas cláusulas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, entendiéndose las expresiones que tengan varios sentidos en el más adecuado a la naturaleza y el objeto del acto (Arts. 168, 169 y 170 del Código Civil).



5. En la cláusula tercera de la escritura pública del 24-10-2003 el Banco declaró que levantaba parcialmente la hipoteca mencionada en la cláusula primera, y señaló que el levantamiento parcial recaía exclusivamente sobre el inmueble especificado en la cláusula segunda, y se obligaba a firmar la escritura pública siempre que recibiera US\$ 19,166.66 y US\$ 51,700.00.

Ahora bien, de lo expresado quedaba claro que no se estaba levantando el gravamen sobre la totalidad de los inmuebles hipotecados, sino únicamente el gravamen que pesaba sobre los inmuebles descritos en la segunda cláusula: las tiendas 309 y 105.

6. De otra parte, el Banco no señaló expresamente que levantaba el gravamen en US\$ 19,166.66 y US\$ 51,700.00, esto es, no señaló expresamente que reducía el gravamen sobre las tiendas 309 y 105 en dichos montos. Lo que expresó fue que firmaría la escritura si recibía dichos montos. Esta cláusula es usual en tanto en las hipotecas que gravan un conjunto de inmuebles, los acreedores no suelen requerir el pago del total de la obligación para levantar el gravamen de alguno o algunos de los inmuebles, pues el gravamen subsiste sobre el resto de los inmuebles.

Al respecto debe tenerse en cuenta que en una reducción del gravamen, necesariamente debe indicarse ya sea el monto en que se reduce el gravamen o el nuevo monto en el que queda establecido. Así, mientras en una cancelación total podría omitirse el monto del gravamen que se cancela, bastando con indicar otros datos que permitan identificar la hipoteca que se cancela, ello no podría omitirse en una reducción parcial, pues de omitirse no podría establecerse cuál es el monto subsistente del gravamen.

7. En tanto el Banco no expresó en qué monto reducía el gravamen sobre las tiendas 309 y 105 o en qué nuevo monto menor quedaba establecido el gravamen sobre dichos predios, no puede interpretarse que se trataba de una reducción parcial del gravamen sobre dichos predios. Es más, el Banco señaló que levantaba parcialmente la hipoteca mencionada en la cláusula primera, cláusula en la que constaba que la hipoteca estaba constituida hasta por la suma de US\$ 1 500,000.00.

Se concluye por tanto que el Banco levantó parcialmente la hipoteca, en el sentido que levantó totalmente el gravamen de US\$ 1 500,000.00 sobre las tiendas 309 y 105, quedando subsistente el total del gravamen sobre los demás predios hipotecados.

En consecuencia, no procede la rectificación solicitada.

8. En lo que respecta a los derechos registrales pagados - materia que es propiamente la que motiva la solicitud de rectificación, pues el presentante considera excesivos los derechos cobrados al inscribir la cancelación



RESOLUCIÓN No. - 548 - 2005 - SUNARP-TR-L

parcial de hipoteca -, debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 10° Pleno del Tribunal Registral³.

Derechos registrales en levantamiento de hipoteca

Cuando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales.⁴

En este caso, al liquidarse los derechos registrales de inscripción de la cancelación parcial de hipoteca antes señalada, se tomó como base de cálculo el total del gravamen, esto es US\$1 500,000.00, cobrándose por ese concepto el tope de una UIT vigente a dicha fecha (S/3,100.00).

Ahora bien, conforme al precedente antes citado, dicho pago no hubiera sido procedente si ya se hubieran pagado los derechos de inscripción para la cancelación de esa misma hipoteca respecto de alguna de las partidas registrales en las que corría extendido dicho gravamen. Sin embargo, revisadas las partidas de independización correspondientes, así como la partida matriz, se aprecia que con anterioridad a la presentación del título que dio mérito a la cancelación de la hipoteca que gravaba las tiendas 309 y 105, no se había inscrito la cancelación de la hipoteca en ninguna de las partidas registrales en las que obraba inscrito dicho gravamen.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios al título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.




FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

0600462.doc

³ Publicado en el diario oficial el 9 de junio de 2005.

⁴ Criterio sustentado en la Res. N° 715-2003-SUNARP-TR-L del 6-11-2003, Res. N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23-4-2004 y Res. N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23-4-2004.

