



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 709 - 2012 - SUNARP-TR-L**

Lima, 11 MAYO 2012



**APELANTE** : **LEONARDO PIMENTEL BUIZA.**  
**TÍTULO** : **N° 47538 del 16/1/2012.**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 18021 del 09/3/2012.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima**  
**ACTO (s)** : **HIPOTECA.**

**SUMILLA**

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA SOBRE PREDIO GRAVADO CON HIPOTECA UNILATERAL INCORPORADO EN UN TCHN**

*No resulta inscribible la constitución de una hipoteca sobre un predio, si de la revisión de los asientos registrales consta que recae sobre el bien una hipoteca unilateral incorporada en un Título de Crédito Hipotecario Negociable, al ser ésta hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien conforme a la Ley de Títulos Valores.*

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento de deuda y la constitución de garantía hipotecaria que otorgan de una parte la sociedad conyugal conformada por Arnaldo José Villa Grande y Luis Inés Díaz Cisneros a favor de Marta Dina García Vega.

- Con la finalidad de sustentar la inscripción se adjunta el parte notarial de la escritura pública del 12/1/2012 denominado reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria, autorizada por notario de Lima, José Luis Montoya Vera. En esta escritura consta en la cláusula quinta y sexta la constitución de garantía hipotecaria, hasta por la suma de US \$ 6,300.00 Seis Mil Trescientos y 00/100 dólares americanos, sobre el inmueble inscrito en la partida P01054532 del Registro de Predios de Lima.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

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

*"Subsiste la observación de fecha 17/01/2012 por cuanto:*

*1. Se solicita por el presente título la constitución de segunda y preferencial hipoteca sobre el predio inscrito en la partida P01054532 del Registro de Predios.*

*Revisada la partida, se advierte la constitución de hipoteca unilateral y la expedición de Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), de*



conformidad con la Ley de Títulos Valores, Ley Nro. 27287, según consta de los asientos 003 y 004 de la Partida.

Conforme al art. 240 y ss de la citada Ley de Títulos Valores, el único gravamen hipotecario es aquél para ser representado por el TCHN que es la hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien.

En ese sentido, previamente deberá cancelarse la hipoteca y levantar el asiento de expedición del TCHN.

Se formula la presente de conformidad con el Art. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 y 2015 del Código Civil..."



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes fundamentos:

- Que el artículo 1113 del Código Civil señala en forma expresa que no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas.
- Que las restricciones de los pactos (artículo 926 del Código Civil) producen oponibilidad frente a terceros y dan preferencia del derecho de persecución pero no prohíben estos actos ni su acceso a Registros remitiendo al artículo 1113.
- Sin perjuicio de ello, - señala el apelante - la norma señala pactos y debe entenderse que los pactos son contratos (acuerdos de voluntades integrada por 2 o más personas) y no actos unilaterales.
- El recurrente sostiene que el Código Civil no ha sido derogado, por lo que la hipoteca señala y reconoce que está en un segundo rango y el Código Civil regula en extenso sobre los rangos de las hipotecas.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida P01054532 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Raúl Porras Barrenechea Mz. 11 Lote 17 en el distrito de Carabayllo, cuyo dominio corresponde a José Amaldo Villa Grande y Luisa Inés Díaz Cisneros.

- En el asiento 0003 consta registrada la hipoteca unilateral constituida por la sociedad conyugal conformada por José Amaldo Villa Grande y Luisa Inés Díaz Cisneros, hasta por la suma de US \$ 75,840.00 dólares americanos, con la finalidad de que se expida el respectivo Título de Crédito Hipotecario Negociable a su orden.

- En el asiento 0004 corre inscrita la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable respecto del gravamen hipotecario inscrito en el asiento 0003.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si procede extender una segunda hipoteca sobre un bien sobre el que recae una hipoteca unilateral incorporada en un Título de Crédito Hipotecario Negociable.



VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye una labor técnico jurídica mediante la cual el Registrador, previo examen de legalidad del título y su concordancia con los antecedentes registrales, emite un juicio de valor para incorporar o no un acto o derecho al Registro.



La calificación registral no abarca todos los aspectos del título registrable, pues siendo su finalidad decidir el ingreso o no del acto inscribible al Registro, su evaluación se limita a la observancia de los requisitos exigidos para su acceso al Registro. En este sentido, su amplitud o alcances están determinados por los principios registrales y disposiciones legales y reglamentarias.

El artículo 2011 del Código Civil establece los alcances generales de la calificación registral, la cual comprende la verificación de 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 del Registro. El artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la citada norma sustantiva, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra la comprobación de que los documentos conformantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y su concordancia con los antecedentes registrales.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de la garantía hipotecaria que recae sobre el inmueble inscrito en la partida N° P01054532 del Registro de Predios de Lima, contenida en la escritura pública del 13/1/2012 otorgada ante notario de Lima José Luis Montoya Vera.

La Registradora deniega la inscripción, señalando que en los asientos 003 y 004 de la partida citada, corre registrada la constitución de una Hipoteca Unilateral y la expedición de Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) sobre dicho gravamen, por lo que conforme al artículo 240 de la Ley de Títulos Valores, afirma que el único gravamen hipotecario es aquél para ser representado por el TCHN, al ser la hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien.

El recurrente señala que conforme al artículo 1113 del Código Civil no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y posteriores hipotecas, precisando que la hipoteca solicitada está en un segundo rango.

Por lo que corresponde a esta instancia analizar si procede extender una segunda hipoteca sobre un bien sobre el cual recae una hipoteca unilateral incorporada en un Título de Crédito Hipotecario Negociable.

3. Al respecto, debe tenerse en cuenta que conforme a lo previsto por el artículo 1097 del Código Civil, 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.

El artículo 1098 de la mencionada norma establece como formalidad de la hipoteca que se constituya por escritura pública y el artículo 1099 del



mismo cuerpo legal, establece como requisitos para su validez, los siguientes:

1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a la ley.
2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble.



4. Con relación al monto determinado o determinable del gravamen, es necesario resaltar que dicho dato resulta ser el monto máximo que el acreedor podría cobrarse del producto de la venta judicial del inmueble gravado, protegiéndose a los terceros al brindarles certeza sobre el límite hasta el cual responde el bien hipotecado.

Ahora si el monto del gravamen de la primera hipoteca agota el valor de la realización del bien, dicha circunstancia debe ser publicitada en el registro a efectos de advertir a los terceros sobre la cobertura hipotecaria.

En efecto un sistema adecuado de garantías también debe proteger a los terceros que adquieren derechos sobre un bien gravado, pues no tendría ningún objeto que se admita la adquisición de derechos en bienes gravados cuando el destino de los mismos va a depender exclusiva e ilimitadamente de las decisiones del acreedor y del deudor sin posibilidad alguna de ofrecer cierta oposición. Definitivamente, la adquisición de los terceros debe estar provista de cierta estabilidad y seguridad.

Esta seguridad a terceros la brinda en forma efectiva el sistema jurídico a través del monto máximo del gravamen, así se pondrá en conocimiento si dicho monto **agota o no el valor total del bien** en el momento de su realización, información relevante por el cual el acreedor puede otorgar segundas o posteriores hipotecas, según el valor total del bien lo permita, lo que resulta también una protección para los futuros acreedores hipotecarios en ulteriores rangos.

5. Ahora bien, el Título de Crédito Hipotecario Negociable se encuentra regulado en los artículos 240 y siguientes de la Sección Séptima de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores.

Constituye requisito para la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable que **el inmueble sobre el que se va a constituir la hipoteca esté libre de cargas o gravámenes**, según se señala en el artículo 240.2 de la mencionada ley. Además, conforme a lo contemplado en el artículo 240.3 de la Ley, el Título de Crédito Hipotecario Negociable se constituye por el valor total del inmueble; asimismo precisa dicho artículo sus características al señalar: *"gravamen hipotecario que será el único, otorgando la preferencia y exclusividad a favor del tenedor del título, en respaldo del crédito que se señale en el mismo documento en el acto de su primer endoso"*.

La razón de dicha disposición está en la seguridad que ha querido dar el legislador a los adquirentes de dicho título, teniendo en cuenta su finalidad cual es la de garantizar el crédito a contraerse **con la integridad del inmueble**, finalidad que no se lograría si existen cargas o gravámenes preferentes.



## RESOLUCIÓN No. - 709 - 2012 - SUNARP-TR-L

Sobre el particular, CASTELLARES AGUILAR<sup>1</sup> señala que *"Siempre buscando la seguridad plena para los operadores y el mercado, el TCHN (Título de Crédito Hipotecario Negociable) no se expedirá sino previa constatación que realice el Registrador, de la inexistencia de cargas, gravámenes o medidas que de cualquier modo puedan afectar la plena validez de la hipoteca representada por este título. Esto es, sólo es posible expedir este título, sobre bienes realengos; sin carga o gravamen registrado, en modo que el único gravamen hipotecario sea aquél constituido para ser representado por el TCHN, que será la hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien"*. (resaltado nuestro)



De lo señalado se desprende que constituye requisito para la constitución de dicho gravamen hipotecario el que el inmueble sea realengo, es decir, que no soporte ninguna carga o gravamen, por ser requisito para la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable el que **la hipoteca que se constituya sea preferente y exclusiva a favor del tenedor del título.**

6. Con relación al fundamento esgrimido por el recurrente, respecto a la aplicación del artículo 1113 del Código Civil, que permite gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas, debe señalarse, como afirma Suárez<sup>2</sup>, al comentar dicho artículo que éste *"acepta excepciones si es que estas están contenidas en normas de rango igual o mayor al de una ley. (...) esta posibilidad jurídica se sustenta en un tema de jerarquía normativa por cuanto al estar contenida la prohibición en una norma con rango de ley - Código Civil -, cualquier norma de igual o mayor rango puede establecer excepciones a este principio general."*

Se concluye entonces que la normativa aplicable en la calificación de actos vinculados al Título de Crédito Hipotecario Negociable es la normativa especial prevista en la Ley de Títulos Valores, la cual prevalece respecto de la normativa general sobre hipoteca contenida en el Código Civil.

7. En el caso que nos ocupa, se advierte que sobre el inmueble inscrito en la partida N° P01054532, corre registrado en el asiento 0003 y 0004 la constitución de una Hipoteca Unilateral y la expedición del correspondiente Título de Crédito Hipotecario Negociable; por lo que conforme a lo señalado precedentemente, **el único gravamen hipotecario que recae sobre la totalidad del bien, es aquél constituido para ser representado por el TCHN**, que es "la hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien" de acuerdo a lo establecido con el artículo 240.3 de la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores.

Por lo que no resulta inscribible la constitución de una hipoteca sobre un inmueble, si de la revisión de los asientos registrales consta que recae sobre el bien una hipoteca unilateral incorporada en un Título de Crédito Hipotecario Negociable, al ser esta hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien conforme a la Ley de Títulos Valores. Por lo que resulta necesario que previamente se levante el TCHN y la cancelación de la Hipoteca Unilateral representada por el citado título valor.

<sup>1</sup> BEAUMONT CALLIRGOS, Ricardo y CASTELLARES AGUILAR, Rolando. *Comentarios a la Nueva Ley de Títulos Valores*. Gaceta Jurídica, octubre 2000. Pág. 658.

<sup>2</sup> SUÁREZ GAMARRA, Saúl. *Código Civil Comentado*. Tomo V. Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Diciembre, 2003. Pág. 1026.



8. Es preciso señalar a efectos de la cancelación de la Hipoteca Unilateral representada por el TCHN, el numeral 1 del artículo 244 de la citada Ley de Títulos Valores, señala que el Registro Público levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, *solo contra la devolución del título no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario en cuanto se refiere al crédito que representa*, manteniéndose el gravamen entre tanto vigente, sin que proceda su extinción en la forma señalada por la Ley N° 26639.



Es decir, la inscripción de la extinción de la hipoteca representada por el TCHN se efectuará presentando al Registro de Predios el mismo título de crédito no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario, con la precisión de que en ambos supuestos no se requiere cumplir con la formalidad de escritura pública. Debe resaltarse que al tratar el tema relativo al título que sustentará la inscripción de la extinción de la hipoteca, la norma citada excluye expresamente a la formalidad de escritura pública exigiendo únicamente el original del título valor no endosado o debidamente cancelado. En otras palabras, a efectos de lograr la extinción de la hipoteca representada por el TCHN, (y con ello acceder a la inscripción del acto materia de rogatoria) la norma especial no exige una formalidad adicional a la devolución del título no endosado o debidamente cancelado en cuanto al crédito.

La racionalidad de la norma en exigir para la cancelación de la hipoteca únicamente la devolución del TCHN encuentra sustento en que el referido título valor representa tanto a la hipoteca como al crédito garantizado, de manera tal que la devolución al Registro del original del título no endosado o debidamente cancelado en cuanto al crédito que representa implica en el primer caso que nunca surgió el crédito y por lo tanto que la hipoteca no desplegó su función de garantía, o que habiendo surgido el crédito, el mismo ya fue cancelado conforme a la constancia expresada en el título valor, declaración de cancelación que se ve reforzada con la devolución misma del original del título valor<sup>3</sup>.

9. Con relación a lo señalado por el recurrente, sobre la prohibición legal de renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y posteriores hipotecas, es preciso señalar que la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora tiene como fundamento la advertencia de un obstáculo salvable, proveniente de la revisión de los asientos registrales de la partida registral del predio sobre el cual recaerá la hipoteca cuya inscripción se solicita, y no sobre la validez del acto de gravar el predio con segundas o posteriores hipotecas. Por lo que el fundamento esgrimido por el recurrente resulta inaplicable para el presente caso.

En consecuencia y de lo expuesto en los puntos precedentes, corresponde **confirmar** la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

10. Los derechos registrales serán determinados, por la primera instancia registral, conforme al artículo cuarto de la Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA del 29/11/2011 que modifica el artículo 156 del TUO del RGRP.

Estando a lo acordado por unanimidad;

<sup>3</sup> Conforme al primer párrafo del artículo 17 de la Ley de Títulos Valores, el tenedor de un título valor queda obligado a devolverlo a quien cumpla totalmente la prestación contenida en él.



**RESOLUCIÓN No. - 709 - 2012 - SUNARP-TR-L**

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.



**Regístrese y comuníquese.**

**MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2012/47538-2012.  
ML / L.M.P.