



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No.-737 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 03 MAYO 2013

APELANTE : FERNANDO TARAZONA ALVARADO  
TITULO : N° 189315 del 25/2/2013.  
RECURSO : H.T.D. N° 425 del 7/3/2013.  
REGISTRO : Predios de Lima.  
ACTO : Levantamiento de hipoteca.

SUMILLA :

#### LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA EN PARTIDA INDEPENDIZADA

"No procede el levantamiento de una hipoteca inscrita en una partida independizada, en mérito del título archivado que contiene la declaración expresa de levantamiento de la misma hipoteca únicamente en otras partidas independizadas."

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

Mediante el presente título se solicita el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00001 y su ratificación inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 12648239 del Registro de Predios de Lima, en virtud del título archivado N° 462733 del 2/6/2011 el mismo que dio mérito a la extensión del asiento E00001 de levantamiento de hipoteca en la partida matriz N° 11759720.

Para tal efecto se ha presentado solicitud de levantamiento de hipoteca del 25/2/2013 suscrita por el Notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Carlos Dario Azparrent Vargas tachó el título en los siguientes términos:

"Mediante escrito del 25/2/2013 se solicita el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00001 y su ratificación registrado en la Partida N° 12648239, en mérito al levantamiento de la partida matriz N° 11759720, para lo cual se solicita remitirse al título archivado N° 462733 del 2/6/2011.

Al respecto se le informa que revisado el título archivado en mención, se aprecia de la escritura pública aclaratoria del 22/7/2011 otorgada ante la Notaria Sofía Ode Pereyra que el Banco de Comercio restringió la rogatoria a la partida matriz y **única y exclusivamente a 25 partidas independizadas, entre las cuáles no se encuentra la partida N° 12648239.**



En tal sentido al haber solicitado el Banco mediante la escritura en mención el levantamiento de hipoteca **única y exclusivamente** sobre 25 unidades independizadas, la partida N° 12648239 a quedado excluida.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el art. 172 de la Ley 26702 la cual señala lo siguiente: ..... "La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora.

Por tal motivo no procede atender lo solicitado.

Basé legal art. 31, 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 86 segundo párrafo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 2011 del C.C."



### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- De la revisión del título archivado N 2012-00462733, se aprecia que el Banco de Comercio canceló la hipoteca inscrita en la partida matriz N° 11759720. En ese sentido, la cancelación de la hipoteca en la partida matriz dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de la hipoteca extendidos en las partidas independizadas, conforme lo dispone el artículo 86 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.

- Asimismo, el inciso a) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos señala entre los supuestos de cancelación total de las inscripciones: a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito; por lo que habiendo el acreedor declarado la extinción de la hipoteca mediante el título archivado 2011-00462733 y la consiguiente cancelación de su asiento en la partida matriz, corresponde extender dicha cancelación a la partida independizada.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### 1.- Partida Electrónica N° 11759720

En la partida electrónica N° 11759720 del Registro de Predios de Lima consta independizado el predio denominado Lote 1 de la manzana única con un área de 2,367.37 m2., ubicado en el jirón Doña Delmira N° 316, N° 318 y N° 320, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D00003 de la referida partida consta inscrita la hipoteca a favor del Banco de Comercio, hasta por la suma de US. \$1'915,982.53 dólares americanos, en mérito a la escritura pública del 13/11/2007, otorgada ante el notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni.

En el asiento D00004 corre registrada la ratificación y modificación de hipoteca, ampliando la cobertura de las obligaciones garantizadas de Constructora e Inmobiliaria Discovery S.A.C., en mérito a la escritura pública del 2/4/2008, otorgada ante el notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni.

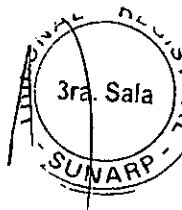


## RESOLUCIÓN No. - 737 -2013-SUNARP-TR-L

En el asiento E00001 consta inscrito el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00003 y ratificada en el asiento D00004, por haberlo declarado su acreedor hipotecario Banco de Comercio, en virtud a la escritura pública del 1/6/2011, aclarada por las escrituras públicas del 5/7/2011 y del 22/7/2011, otorgadas ante la notaria de Lima Sofía Ode Pereyra.

### 2.- Partida Electrónica N° 12648239

En la partida electrónica N° 12648239 del Registro de Predios de Lima consta independizado el estacionamiento N° 17 – Primer piso, ubicado en Jirón Doña Delmira N° 318, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.



En el asiento D00001 de la referida partida consta inscrita la hipoteca a favor del Banco de Comercio, hasta por la suma de US. \$1'915,982.53 dólares americanos; para garantizar obligaciones detalladas en el anexo 2 del título que se archiva, trasladada del asiento D00003 de la partida electrónica N° 11759720 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento D00002 corre registrada la ratificación y modificación de hipoteca, ampliando la cobertura de las obligaciones garantizadas de Constructora e Inmobiliaria Discovery S.A.C., trasladada del asiento D00004 de la partida electrónica N° 11759720.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Procede el levantamiento de una hipoteca inscrita en una partida independizada, en mérito del título archivado que contiene la declaración expresa de levantamiento de la misma hipoteca únicamente en otras partidas independizadas?

### VI. ANÁLISIS

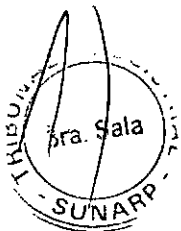
1. Mediante el presente título se solicita el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00001 y su ratificación inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 12648239 del Registro de Predios de Lima, en virtud del título archivado N° 462733 del 2/6/2011 el mismo que dio mérito a la extensión del asiento E00001 de levantamiento de hipoteca en la partida matriz N° 11759720.

El Registrador procedió a tachar el título señalando que en la escritura pública aclaratoria del 22/7/2011, el Banco de Comercio restringió la rogatoria a la partida matriz y única y exclusivamente a 25 partidas independizadas, entre las cuales no se encuentra la partida N° 12648239, por tal motivo la citada partida ha quedado excluida del levantamiento.

Corresponde a esta instancia analizar si procede el levantamiento de la hipoteca solicitada, en mérito del título archivado N° 462733 del 2/6/2011.



2. Uno de los principios que rige el procedimiento registral es el Principio de Especialidad<sup>1</sup>, mediante el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Así, en aplicación de este principio, conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las partidas registrales del Registro de Predios se organizan mediante el sistema de Folio Real<sup>2</sup>, mediante el cual por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.



Este principio se materializa con la independización de predios. De conformidad con el artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización es aquel acto mediante el cual se abre una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno. Asimismo, de conformidad con el artículo 41 del citado Reglamento, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

3. Ahora bien, la parte final del artículo 5 del reglamento antes aludido establece lo siguiente:

*"Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida."*

En aplicación del mencionado dispositivo las cargas y gravámenes que afectan un inmueble matriz son trasladadas a todas las partidas registrales que se hubieren desprendido de ella, salvo que del acto causal pueda determinarse que sólo se afecta un área específica del inmueble registrado en la partida matriz.

También se debe señalar que el citado principio es aplicable en sentido contrario cuando se trata de cancelar los gravámenes trasladados, pues no sería coherente que una hipoteca que ya no existe en la partida matriz subsista sobre las partidas independizadas.

4. De otro lado, resulta necesario en el presente caso revisar la figura jurídica de la hipoteca.

Néstor Jorge Musto define a la hipoteca como "*Derecho real convencionalmente constituido como accesorio de un crédito determinado,*

<sup>1</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>2</sup> Artículo 4.- Organización de la partida registral: Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

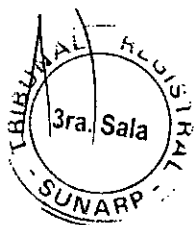
No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

## RESOLUCIÓN No. - 737 -2013-SUNARP-TR-L

*en función de garantía por un monto expresado en dinero, que recae sobre una cosa inmueble especialmente individualizada, que queda en poder del constituyente y que-debidamente registrado-en caso de incumplimiento del débito, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con el producido con prelación sobre los demás acreedores<sup>3</sup>."*

5. En cuanto a las características de la hipoteca podemos señalar las siguientes:

- a) Constituye un derecho real sobre un bien determinado,
- b) Es un derecho accesorio puesto que se constituye en seguridad del cumplimiento de una obligación determinada o determinable,
- c) Es indivisible, de tal modo que recae sobre el todo y cada una de las partes y si el bien hipotecado se divide, todas y cada una de las partes continúan gravadas en garantía del cumplimiento o pago como así lo establecen los artículos 1100 y 1102 del Código sustantivo.



En cuanto a la extensión de la hipoteca, el artículo 1101 del Código Civil señala que: *"La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto en distinto".* Asimismo, *"La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados"*, tal como lo dispone el artículo 1102 del mismo Código.

Héctor Laille citado por Jach Bigio Chrem en la exposición de motivos del Código Civil, al tratar el carácter indivisible de la hipoteca señala: *"En este caso, como para todos los derechos reales de garantía, la indivisibilidad conduce a que el gravamen se extienda totalmente al objeto afectado y a cada una de sus porciones. Es el conocido aforismo que Dumoullin expresaba: Hypotheca est tota in toto in qualibet parte, de suerte que el importe íntegro del crédito y cualquier fracción del mismo se benefician de aquella seguridad. En nada influye que el crédito principal sea divisible, lo que ocurre en definitiva con todos los garantizados por medio de la hipoteca"*<sup>4</sup>.

Volviendo a citar a Néstor Jorge Musto, este último señala como una de las consecuencias del principio de la indivisibilidad de la hipoteca la siguiente: *"Aunque el inmueble, objeto sobre el que recae la hipoteca, se divida, cada porción sigue afecta al pago de todo el saldo de la deuda, por ínfimo que sea"*<sup>5</sup>.

Conforme a éste carácter jurídico de la hipoteca, cuando se afecta un inmueble en garantía de una deuda, del que posteriormente se desmembran e independizan determinadas porciones, la hipoteca se extenderá hacia las partes independizadas, porque la hipoteca se constituyó sobre la totalidad del bien para asegurar el cumplimiento de una determinada obligación.

6. De la revisión de la partida matriz N° 11759720 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita en el asiento D00003 y su ratificación en el asiento D00004 la hipoteca a favor del Banco de Comercio, posteriormente con la independización de las unidades inmobiliarias registrada en el asiento

<sup>3</sup> JORGE MUSTO, NÉSTOR. "Derechos Reales" TOMO II. Editorial Astrea. Buenos Aires 2000. pág.231.

<sup>4</sup> Publicado en Separata Especial en el Diario Oficial El Peruano el 9/11/1990.

<sup>5</sup> Op. cit. Pág. 251.

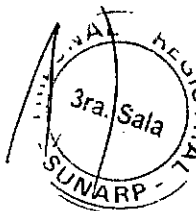




B0000 de la citada partida matriz se consigna, entre otros, que al predio *submateria* le corresponde la partida electrónica N° 12648239.

Cabe indicar que la hipoteca registrada en los asientos D00003 y su ratificatoria en el asiento D00004 de la partida matriz N° 11759720 fueron trasladadas a todas las partidas independizadas, entre las cuales se encuentra la partida electrónica N° 12648239.

7. Conforme al título archivado N° 462733 del 2/6/2011 en mérito del cual se solicita el levantamiento de la hipoteca, ésta se ha realizado en virtud de la declaración expresa del acreedor hipotecario (Banco de Comercio) contenida en una escritura pública.



Siguiendo esta línea, resulta relevante señalar, en cuanto a la extinción de la hipoteca, que el artículo 1122 del Código Civil señala en su inciso (3) que la hipoteca se acaba por renuncia escrita del acreedor.

Igualmente, se pronuncia el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios al señalar en el artículo 85 lo siguiente:

*“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 (...).**”*

8. El artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la cancelación de los asientos de hipoteca trasladados de la partida matriz, de la siguiente manera:

*“La cancelación de la hipoteca inscrita en la partida matriz dará lugar, además, a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquella. (...).”*

*El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de ésta y al asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas.(...).* (subrayado nuestro) .

Este numeral claramente regula tanto la regla general, contenida en el primer párrafo, como el supuesto excepcional, el cual requiere manifestación expresa del solicitante de restringir su rogatoria sólo al levantamiento de la hipoteca inscrita en la partida matriz o al levantamiento de la hipoteca en la partida matriz y al asiento de traslado de una o más partidas independizadas.

9. En el presente caso, se solicita el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 y su ratificación en el asiento D00002 de la partida N° 12648239, en mérito del título archivado N° 462733 del 2/6/2011 que dio mérito a inscripción del asiento E00001 con el que se canceló la hipoteca inscrita en el asiento D00003 y el asiento D00004 de la partida matriz N° 11759720.

El título archivado N° 462733 del 2/6/2011 contiene las escrituras públicas:

- Levantamiento de garantía hipotecaria que otorga el Banco de Comercio el 1/6/2011.
- Aclaración de levantamiento de garantía hipotecaria convencional que otorga el Banco de Comercio el 5/7/2011.

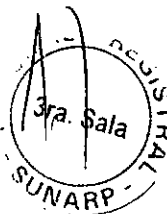


## RESOLUCIÓN No. - 737 -2013-SUNARP-TR-L

- Aclaración de levantamiento de garantía hipotecaria convencional que otorga el Banco de Comercio el 22/7/2011.

La escritura pública de aclaración del 22/7/2011, fue extendida con el objeto de subsanar la observación del 6/7/2011, que señala:

"1.- En la Cláusula segunda de la escritura pública del 01/06/2011 se indica que el Banco conviene en levantar la hipoteca descrita en la cláusula primera (Partida Matriz N° 11759720), pero esta se encuentra condicionada a la inscripción de la transferencia e hipoteca en 25 inmuebles independizados de la partida matriz y revisada las partidas en ninguna se encuentra inscritos dichos actos.



2.- Cabe mencionar que se solicita la cancelación de un hipoteca en una partida matriz, por lo tanto de conformidad con el Art. 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios "la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz dará lugar además, a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquella", por tanto se procedería también a la calificación y liquidación de la cancelación de todas las partidas independizadas.

**Para éste efecto sírvase aclarar si desea únicamente la inscripción del levantamiento de hipoteca de la matriz o además de las partidas independizadas."** (resaltado nuestro)

10. En ese sentido, se presenta la escritura pública de Aclaración de levantamiento de garantía hipotecaria convencional que otorga el Banco de Comercio el 22/7/2011, en la que se consignó:

"**SEGUNDO:** QUE POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y CON EL OBJETO DE SUBSANAR LA OBSERVACIÓN N° 1 DE FECHA 6/6/2011 DEL TÍTULO N° 2011-00462733, EL BANCO ACLARA QUE LEVANTA DE FORMA UNILATERAL LA GARANTÍA DESCRITA EN EL PRIMER PÁRRAFO DE LA CLÁUSULA PRIMERA QUE ANTECEDE SIN MEDIAR CONDICIÓN ALGUNA PARA QUE ESTE LEVANTAMIENTO SE LLEVE A CABO.

**TERCERO:** CON OBJETO DE ACLARAR LA OBSERVACIÓN N° 2 FORMULADA POR EL REGISTRADOR EN LA ESQUELA DE FECHA 6/6/2011 DEL TÍTULO 2011-00462733, EL BANCO ACLARA QUE LEVANTA LA GARANTÍA HIPOTECARIA DE FORMA ÚNICA Y EXCLUSIVA SOBRE LAS SIGUIENTES PARTIDAS INDEPENDIZADAS:

N° (...), Beneficiario (...), Unidad Inmobiliaria (...), Partida N° 12648266, 12648223, 12648268, 12648270, 12648283, 12648286, 12648261, 12648288, 12648300, 12648242, 12648314, 12648315, 12648332, 12648274, 12648276, 12648256, 12648322, 12648308, 12648323, 12648247, 12648337, 12648281, 12648297, 12648342, 12648240, Comprador (...).

**CUARTO:** EN TODO AQUELLO QUE NO HA SIDO EXPRESAMENTE MODIFICADO EN ESTA ACLARACIÓN DE LEVANTAMIENTO DE GARANTÍA HIPOTECARIA CONVENCIONAL, QUEDA VIGENTE Y SUBSISTENTE LO DEMÁS QUE CONTIENEN LAS ESCRITURAS DESCRITAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE DOCUMENTO."

11. De las cláusulas citadas, podemos concluir que el acreedor (Banco de Comercio) declara expresamente el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00003 y su ratificatoria en el asiento D00004 de la partida matriz



N° 11759720 y única y exclusivamente sobre las 25 partidas independizadas señaladas en la cláusula tercera de la escritura aclaratoria del 22/7/2011, habiéndose pronunciado el acreedor, que en todo lo que no ha sido modificado expresamente en esa aclaración queda vigente y subsistente, restringiendo su rogatoria al levantamiento de la hipoteca en 25 partidas independizadas.

De modo tal, que no se puede interpretar que fue voluntad del acreedor hipotecario levantar las hipotecas en las demás partidas independizadas, cuando solamente hizo mención expresa a 25 de ellas, entre las cuales no se encuentra la partida independizada N° 12648239. Por tanto, a efectos de levantar la hipoteca inscrita en el asiento D00001 y su ratificación inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 12648239, el acreedor hipotecario (Banco de Comercio) debe aclarar o ampliar su declaración contenida en la escritura pública del 22/7/2011.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 583-2013-SUNARP-TR-L del 9/4/2013.

12. El literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece como causal de tacha del título, cuando el mismo adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, como ocurre en el presente caso, donde el defecto advertido es insubsanable, correspondiendo efectuar la tacha sustantiva del título.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 116-2013-SUNARP/PT del 2/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, según los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**SAMUEL GALVEZ TRONCOS**  
Presidente (e) de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

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

  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral