



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 618-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 13 de octubre de 2017.



APELANTE : **MURIEL AVALOS MARMANILLO.**
TÍTULO : **N° 295833 DEL 08.02.2017.**
RECURSO : **N° 20456 DEL 17.08.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS – CUSCO**
ACTO : **HIPOTECA**
SUMILLA :

HIPOTECA

“Procede la inscripción de una ulterior hipoteca a otra ya inscrita aun cuando el acreedor, el deudor y el monto del gravamen sea el mismo, si garantiza una obligación distinta”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de hipoteca sobre el inmueble N° 455-3205-3217 ubicado en la Urbanización Cooperativa de Vivienda Magisterial (I Etapa), distrito, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la partida N° 02038607 del Registro de Predios de Cusco.

El título presentado está conformado, entre otros, por los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de hipoteca N° 14 de fecha 05.01.2017 otorgada ante Notario Público de Cusco, Carlos Augusto Somocurcio Alarcón.
- c) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Yuri Covarrubias Mormontoy, denegó la inscripción del título en los términos siguientes:

“(…)

Se tacha el presente título por cuando la garantía hipotecaria ya ha sido inscrita.

- 1) *Verificado los antecedentes registrales se advierte que la hipoteca a favor de INTERBANK ya ha sido registrada hasta por la suma de US\$100,800.00 (CIEN MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), conforme fluye del asiento 12 de la PE N° 02038607.*
- 2) *Verificado el título archivado, se advierte que los términos del contrato hipotecario son los mismos que los contenidos en la escritura N° 14 del 05/01/2017, siendo la única variante el anexo 2, referido al monto del préstamo hipotecario que es de US\$30,000.00 dólares americanos. Con relación a este extremo, se hace constar que éste no es un acto inscribible siendo sus efectos únicamente inter partes.*

Al respecto, el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios enumera los datos que el asiento de inscripción debe contener; así entre ellos se tiene:

Artículo 116. Inscripción de hipoteca.

En el asiento de inscripción de hipoteca se consignará:

- a) ***El monto del gravamen*** o, en su caso, el criterio establecido para su determinación.
- b) ***La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable;***
y,
- c) ***La fecha del vencimiento del plazo del crédito, cuando conste en el título.***
La negrita nuestra

- 3) *Que el asiento de hipoteca registrado en el asiento 12, publicita los datos contenidos en la escritura pública presentada, no existiendo otro dato inscribible que lo modifique. Consiguientemente, estando a lo analizado, corresponde denegar la inscripción.*

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:



- La hipoteca inscrita en el asiento 12 de la partida y la que es materia del título tachado garantizan, respectivamente, obligaciones claramente distintas; en el primer caso la hipoteca inscrita garantiza un préstamo de US\$ 42,000.00 y además la obligación del cliente de presentar el levantamiento de la hipoteca a favor del BBVA Banco Continental inscrita en el Asiento 09 de la partida; mientras que la hipoteca objeto de tacha garantiza un préstamo de US\$ 30,000.00.
- Tratándose de obligaciones distintas es válido que la propietaria del inmueble decida garantizarlas con gravámenes hipotecarios sobre el mismo predio, gravámenes que por su carácter de derecho accesorio, adquirirán individualidad en función a la obligación que garantizan.
- Conforme al Contrato de Préstamo contenido en la escritura N° 14 del 05/01/2017 resulta claro que la voluntad de las partes es de la constituir una nueva hipoteca – hasta por el mismo valor – en garantía de un nuevo crédito de US\$ 30,000.00.

f

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 02038607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco obra registrado el inmueble N° 455-3205-3217 ubicado en la Urbanización Cooperativa de Vivienda Magisterial (I Etapa), distrito, provincia y departamento de Cusco, siendo su titular registral Tula Ibet Valdivieso Bueno.

En el asiento D000012 se encuentra inscrita la hipoteca a favor del Banco Internacional del Perú S.A.A – Interbank, hasta por la suma de US\$.100,800.00 (cien mil ochocientos con 00/100 dólares americanos), en mérito a la escritura pública N° 12 del 05.01.2017, otorgada ante notario público Carlos Augusto Somocurcio Alarcón.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:



- Si resulta inscribible la hipoteca constituida con igual valor de gravamen y valorización, respecto de una hipoteca registrada, no obstante éstas garanticen diferentes obligaciones.



VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a 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 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.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos, 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.

El artículo 32° de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, señalando lo siguiente:

"El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a. Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)."

Resulta entonces que forma parte de la calificación registral, el verificar el contenido de la partida registral N° 02038607 a efectos de determinar que existe relación con el acto que aparece en el título cuya inscripción se solicita.

¹ Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad: "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 N° 618-2017-SUNARP-TR-A

2. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de hipoteca sobre el inmueble N° 455-3205-3217 ubicado en la Urbanización Cooperativa de Vivienda Magisterial (I Etapa), distrito, provincia y departamento de Cusco inscrito en la partida N° 02038607.



A tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública N° 14 de fecha **05.01.2017**, por la cual Tula Ibet Valdivieso Bueno constituye hipoteca sobre el predio en mención a favor del Banco Internacional del Perú S.A.A. – INTERBANK, hasta por la suma de cien mil ochocientos con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (**US\$ 100,800.00**) en garantía del **préstamo hipotecario** por el monto de treinta mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (**US\$ 30,000.00**) así también de otros créditos, deudas y obligaciones directos o indirectos, existentes o futuros, asumidos o que fueran a ser asumidas en el futuro por el cliente frente a INTERBANK, siendo el valor de tasación la suma de un millón ciento setenta y tres mil setecientos diez con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (**US\$ 1,173,710.00**).

f

Ahora bien, revisada la partida N° 02038607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco se aprecia que en el asiento D00012 obra registrada una HIPOTECA constituida por la titular del predio a favor de INTERBANK, hasta por la suma de **US\$,100,800.00** (cien mil ochocientos con 00/100 dólares americanos) en garantía de todas las deudas y obligaciones contenidas en la escritura pública, materia de inscripción, valorizando el inmueble en la suma de **US\$,1'173,710.00** (un millón ciento setenta y tres mil setecientos diez con 00/100 dólares americanos).

La inscripción realizada en el asiento citado (D00012 de la partida N° 02038607) fue efectuada en mérito a la **escritura pública N° 12 del 05.01.2017**, encontrándose ésta en el título archivado N° 2017-295832; al respecto se advierte que se gravó el bien a efectos de garantizar el préstamo hipotecario concedido a la deudora por la suma de cuarenta y dos mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (**US\$ 42,000.00**).

3. De conformidad con 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 hipoteca se emplea con la finalidad de asegurar el cumplimiento de obligaciones. El acreedor de toda obligación desea que la misma sea satisfecha en forma voluntaria por su deudor. No obstante, esto no siempre es posible, aquí es donde entra a tallar la garantía hipotecaria, cuya virtud consiste en otorgarle al acreedor el respaldo necesario para recuperar su crédito en caso de negativa o impedimento de su deudor. Señala Arias Schreiber sobre el particular que todas las garantías reales tienen como fundamento común la necesidad social de proteger adecuadamente el interés de los acreedores y propiciar, al mismo tiempo, el desarrollo del crédito².

4. Asimismo, el artículo 1099° del código sustantivo establece que son requisitos para la validez de la hipoteca los siguientes: *"1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a 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."* (La negrita es nuestra).

Criterio ratificado mediante XII Pleno Registral que establece lo siguiente:

ASPECTOS DE CALIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON HIPOTECA

"No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser determinada o determinable".

En ese entender, puede apreciarse que existen dos obligaciones determinadas distintas, la primera de ellas contenida en el título materia del recurso de apelación, esto es, el préstamo hipotecario por el valor de **US\$ 30,000.00 (treinta mil con 00/100 dólares americanos)** y la segunda de ellas el préstamo hipotecario por el valor de **US\$ 42,000.00 (cuarenta y dos mil con 00/100 dólares americanos)**, ambas garantizadas por gravámenes hasta por la suma de **US\$ 100,800.00 (cien mil ochocientos con 00/100 dólares americanos)** cada una.

² ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max, Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Gaceta Jurídica Editores, Lima, 1998, pág. 172.



- 
5. Teniendo en cuenta que los atributos del derecho de propiedad permiten a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, se debe entender que forma parte del contenido de estas facultades el gravar aquél, asimismo, siguiendo a Jorge Avendaño Valdéz³ *“La hipoteca, como todos los derechos reales de garantía, es accesoria de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía. En cambio, la hipoteca no puede existir sola, necesariamente debe ser accesoria de una obligación,”* ante lo cual resulta claro que cada obligación contraída por la titular del predio (en ejercicio de su derecho de propiedad) cuenta con un derecho real de garantía ACCESORIO, teniendo entonces dos actos jurídicos distintos, uno de ellos inscrito en el asiento D00012 de la partida N° 02038607 y el segundo contenido en la escritura pública presentada en el título que fue objeto de tacha sustantiva.



En razón a esto y pese a que los constituyentes de la garantía, el monto del gravamen y la valorización sean los mismos que figuran en la hipoteca inscrita, ya se ha establecido que existen dos escrituras públicas diferentes, así como dos obligaciones garantizadas y gravámenes distintos, por lo que, corresponde **revocar el numeral 1) de la tacha.**

6. Ahora bien, de acuerdo al art. 116° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios: *“En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:*
- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;*
 - b) La **constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable;*** y,
 - c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título”.*



No obstante, habiéndose establecido que existen dos obligaciones distintas perfectamente determinadas, la hipoteca contenida en la escritura pública adjunta en el título venido en grado resulta plenamente inscribible, máxime si se considera que no se está modificando el monto del préstamo hipotecario como se cita en la anotación de tacha, sino que se trata de la constitución de un gravamen nuevo y diferente que garantiza otro crédito otorgado a la titular del predio.

Cabe indicar también que sobre un inmueble puede constituirse una segunda y ulteriores hipotecas, tal como fluye de los artículos 1112°,

³ Código Civil Comentado, Derechos Reales, Tomo V.



1113° y 1114°⁴ del Código Civil, las que tendrán preferencia en razón de su antigüedad conforme a la fecha de ingreso al Registro, salvo que el acreedor preferente ceda su rango.

En razón a ello **se revoca el numeral 2) de la tachá** formulada por el Registrador Público.

7. De igual forma, considerando la existencia de ambas obligaciones, se debe reiterar que la hipoteca registrada en el asiento D00012 de la partida N° 02038607 es diferente y publicita los datos contenidos en la escritura pública N° 12 de fecha 05.01.2017, la cual dio mérito a dicha inscripción y no los de la hipoteca constituida mediante escritura pública N° 14 del 05.01.2017, resultando esta última inscribible por cumplir con todos los requisitos de validez contemplados en el art. 1099° del Código Civil.

Por lo tanto, **se revoca el numeral 3) de la tachá**.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 230-2017-SUNARP/PT de fecha 28.09.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03/10/2017 y del Vocal Walter Juan Poma Morales autorizado por Resolución N° 232-2017-SUNARP/PT del 02/10/2017.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1), 2) y 3) de la tachá formulada por el Registrador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco y **DISPONER** la inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos.

⁴ Código Civil

Artículo 1112.- Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango.

Artículo 1113.- No se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas.

Artículo 1114.- El acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente.



RESOLUCIÓN N° 618-2017-SUNARP-TR-A

Regístrese y comuníquese.




VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGÉ LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal del Tribunal Registral


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral