



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2269-2015-SUNARP-TR-L

Lima, 09 NOV. 2015

APELANTE : ALBERTO MICHEL LAZO LEONARDO.
TÍTULO : N° 10067 del 25/6/2015.
RECURSO : Escrito presentado el 18/8/2015.
REGISTRO : Predios de Ayacucho.
ACTO (s) : Traslado de dominio.

SUMILLA :

EJECUCIÓN DE HIPOTECA Y ADJUDICACIÓN

"Si bien la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados, su ejecución no implica que se adjudiquen y rematen todos ellos, pues el juez tiene la facultad de concluir el remate si el producto de lo ya rematado es suficiente para pagar las obligaciones."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el traslado de dominio respecto del predio registrado en la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho, en favor de Pedro Castilla Torres, en virtud al mandato judicial contenido en el título archivado N° 19241 del 30/10/2014 que dio mérito a la inscripción del asiento C00002 de la partida N° 11002692 del mismo registro.

A tal efecto se adjunta:

- Solicitud de traslado de dominio de junio del 2015 suscrita por Alberto Michel Lazo Leonardo.
- Copia certificada del título archivado N° 19241 del 30/10/2014 por la Certificadora de copia literal de la Zona Registral N° XI – Sede Ica Flor Peña Altamirano el 20/8/2015.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Ayacucho Paula Vanessa Yataco Ramos formuló tacha sustantiva al título en los siguientes términos:

TACHA SUSTANTIVA

ACTO: ADJUDICACIÓN.

ANTECEDENTE: Partida N°11089404 del Registro de Predios de Ayacucho.

DEFECTOS ADVERTIDOS-SUGERENCIAS:

Mediante el presente título se solicita el traslado de dominio a favor del Sr. Pedro Castilla Torres del inmueble inscrito en la partida N° 11089404, en mérito al título archivado N° 19241 del 30/10/2014, es el caso que revisado



el citado expediente se aprecia que mediante resolución N° 38 del 6/1/2014 la Dra. Celedonia Quichca Quispe Juez (s) del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga DISPONE TRANSFERIR EL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11002692 a favor de Pedro Castilla Torres; sin embargo, no se ordena la adjudicación del lote inscrito en la partida N° 11089404 (independizado del anterior predio), por tal motivo SOLO PROCEDE LO SOLICITADO SI SE ACOMPAÑA COPIA CERTIFICADA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL ACOMPAÑADA DEL OFICIO RESPECTIVO MEDIANTE LA CUAL EL JUZGADO DISPONGA LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11089404 A FAVOR DE PEDRO CASTILLA TORRES.

Por los argumentos antes expuestos y al no contener acto inscribible se procede a la TACHA SUSTANTIVA del expediente.

CITA LEGAL: Artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 8° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La señora Celia Rosa Capelletti Guerrero, conocedora de la hipoteca existente sobre el predio, transfirió vía contrato de compraventa una parte del inmueble a su hijo Guillermo César Rivas Capelletti (misma persona que representó a la vendedora en la hipoteca), procediéndose como corresponde a realizar el traslado de la hipoteca del asiento D00002 de la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz) a la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho (independizada).

- En el proceso de ejecución de la garantía hipotecaria se adjudicó el inmueble inscrito en la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz) a favor de Pedro Castilla Torres, por lo que corresponde realizar el traslado de dominio en virtud del título archivado N° 2014-019241 a la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho (independizada).

- La adjudicación judicial tiene como causa la garantía hipotecaria constituida a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Santa María Magdalena", siendo una consecuencia natural que todos los adquirentes posteriores a dicha hipoteca, queden sujetos a las resultas de la ejecución judicial; por tanto, habiéndose procedido a la adjudicación por remate judicial a favor de Pedro Castilla Torres y teniéndose en cuenta que la hipoteca también fue trasladada a la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho (independizada), corresponde inscribirse el derecho de propiedad en dicha partida y dejar sin efecto el gravamen que se trasladó del asiento D00002 de la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Tomo 32 Foja 13 que continúa en la ficha N° 229520903 que prosigue en la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho. (matriz)

Obraba inscrito el predio urbano ubicado en el jirón Grau N° 528 en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho.

Área inicial de 500 m2.

En el asiento c-1 de la ficha consta registrada la inmatriculación a favor de Celia Rosa Capaletti Guerrero, en virtud a la escritura pública de fecha 28/12/1963 ante notario Francisco J. Mavila.

En el asiento D00002 corre inscrita la hipoteca constituida por Celia Rosa Capelletti Guerrero en calidad de garante de Inversiones San Blas E.I.R.L a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa María Magdalena Limitada 219 hasta por la suma de \$ 48,672.69 dólares americanos, en virtud a la escritura pública de fecha 3/11/2009 ante notario Mario Almonacid Cisneros. (Título archivado N° 18235 del 3/11/2009)

El lote de 214.41 m2 se independizó en la partida N° 11089404.

En el asiento B00003 consta inscrito la subdivisión del inmueble en los siguientes sublotes: lote remanente área: 285.59 m2 y lote a independizar: área 214.41 m2, en virtud a la Resolución Gerencial 276-2011/MPH/GDYyR expedida por la Municipalidad Provincial de Huamanga. (Título archivado N° 9319 del 3/6/2011)

En el asiento C 00002 corre inscrita la adjudicación a favor de Pedro Castilla Torres dispuesta por resolución N° 38 del 6/1/2014, aclarada por resolución N° 40 del 5/3/2014, confirmada por resolución de vista N° 2 del 3/7/2014 recaída en el proceso civil N° 0593-2010-0-0501-JR-CI-01 sobre Ejecución de Garantías seguido por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa María Magdalena, contenida en los partes judiciales certificados el 27/10/2014 por la secretaria judicial Luz María Gutiérrez Huamán. (Título archivado N° 19241 del 30/10/2014)

2. Partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho. (independizada)

El predio urbano denominado: Lote A independizar – Jr. Grau 688 ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho. Área 214.41 m2

En el asiento C-1 de la partida consta inscrito el dominio a favor de Guillermo César Rivas Capelletti, en virtud a la escritura pública de compraventa de fecha 7/4/2011 ante notario Mario Almonacid Cisneros.

En el asiento D-1 de la partida consta inscrito el traslado de asiento D00002 de la partida matriz N° 11002692 correspondiente a la hipoteca constituida por Celia Rosa Capelletti Guerrero en calidad de garante de Inversiones San Blas E.I.R.L a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa María Magdalena Limitada 219 hasta por la suma de \$ 48,672.69 dólares americanos, en virtud a la escritura pública de fecha 3/11/2009 ante notario Mario Almonacid Cisneros.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes. Con el informe oral del abogado Alberto Michel Lazo Leonardo.

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



- ¿Cuáles son los efectos de la inscripción de la hipoteca, en relación a la ejecución de la misma?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el traslado de dominio respecto del predio registrado en la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho, en favor de Pedro Castilla Torres, en virtud al mandato judicial de adjudicación contenido en el título archivado N° 19241 del 30/10/2014 que dio mérito a la inscripción del asiento C00002 de la partida N° 11002692 del mismo registro.

La registradora tachó el título señalando que revisado el mandato judicial contenido en el título archivado N° 19241 del 30/10/2014 el órgano jurisdiccional solo ha dispuesto transferir el inmueble inscrito en la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor de Pedro Castilla Torres y no el predio independizado en la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho.

El apelante señala que la presente adjudicación judicial tiene como causa la garantía hipotecaria, siendo una consecuencia natural que todos los adquirentes posteriores a dicha hipoteca, queden sujetos a las resultas de la ejecución judicial; por tanto, habiéndose procedido a la adjudicación por remate judicial y teniéndose en cuenta que la hipoteca también fue trasladada a la partida N° 11089404 del Registro de Predios de Ayacucho (independizada), corresponde inscribirse el derecho de propiedad a dicha partida y dejar sin efecto el gravamen que se trasladó del asiento D00002 de la partida N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz).

Siendo esto así, corresponde analizar los efectos de la ejecución de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11002692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz).

2. La hipoteca es un derecho real de garantía mediante el cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, el cual se encuentra regulado en los artículos 1097 y siguientes del Código Civil.

Precisamente el segundo párrafo del artículo citado, establece:

"La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado."

Este dispositivo, además de establecer que la hipoteca no determina la desposesión del inmueble por parte del acreedor, regula los derechos que éste adquiere al constituirse.

Así, se señala que el acreedor hipotecario adquiere, entre otros, el derecho de persecución del bien, el cual permite al acreedor ejecutar el bien hipotecado, en caso de incumplimiento del deudor, aun cuando esté en poder de un tercero.



Esta facultad es consecuencia de la oponibilidad¹ del derecho real, derivada del carácter constitutivo de su inscripción. De este modo, en caso de incumplimiento, el tercero adquirente no podrá alegar que no debe afectarle la ejecución de una garantía en la que no ha participado, debido a que ha estado en aptitud de saber, por el dato registral, que el inmueble estaba hipotecado; en tal sentido, sufre entonces el embate del acreedor hipotecario, a pesar de que no tiene relación jurídica con él. Conforme al artículo 1117², el acreedor hipotecario puede exigir el pago a dicho tercero poseedor del bien hipotecado, sin perjuicio de que lo haga también el deudor. La pretensión de pago dirigida contra el tercero concluye en la venta del bien gravado, con cuyo importe se cobra el acreedor.

3. Se tiene entonces que la ley reconoce a la hipoteca la calidad de derecho real adherido al cumplimiento de las obligaciones a que sirve de garantía, de tal manera que el bien inmueble seguirá hipotecado, indistintamente de quien lo tenga en su poder; y a pesar de los cambios que ocurran en la propiedad gravada, entre ellos su modificación física.

A mayor abundamiento, sobre la materia el Tribunal Registral aprobó el siguiente acuerdo vinculante en el VI Pleno realizado los días 7 y 8 de noviembre de 2003:

PRIORIDAD OTORGADA POR LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA

"El derecho adquirido como consecuencia de la ejecución de la garantía, prevalecerá frente a los actos o derechos inscritos con posterioridad a la fecha del asiento de presentación de la hipoteca".

Criterio sustentado en la Resolución N° 153-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003.

4. Al respecto, se debe tener presente que el artículo 2016 del Código Civil recoge el denominado principio registral de prioridad, señalando que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. En este sentido, la preferencia de los derechos de quienes se amparan en el registro está determinada por el tiempo en la inscripción.

Por su parte, el "tiempo" de una inscripción viene determinado por el asiento de presentación de los títulos que contienen los actos o derechos que se incorporan al registro, estableciéndose en el numeral IX del Título Preliminar del RGRP respecto al Principio de Prioridad Preferente que *"Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de ellos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, salvo disposición en contrario"*.

5. Ahora bien, en el presente caso, de la revisión de la partida N° 11022692 del Registro de Predios de Ayacucho (matriz), se tiene que en su asiento C00002 se publicita la transferencia por adjudicación judicial a favor de Pedro Castilla Torres, dispuesta por resolución N° 38 del 6/1/2014, aclarado por resolución N° 40 del 5/3/2014, confirmada por resolución de vista N° 2 del 3/7/2014 recaída en el proceso civil N° 0593-2010-0-0501-JR-CI-01

¹ Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

² Artículo 1117.- El acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecado, usando de la acción real. El ejercicio de una de estas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.

sobre Ejecución de Garantías seguido por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa María Magdalena, obrante en el título archivado N° 19241 del 30/10/2014.

Vistos los actuados judiciales obrantes en el citado título archivado N° 19241 del 30/10/2014 se advierte que la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa María Magdalena Ltda N° 219 interpuso demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra Inversiones San Blas E.I.R.L. y Celia Rosa Capelletti Guerrero, a fin de dar cumplimiento a una deuda ascendente a S/. 50,000.00 que mantenían los deudores con la entidad antes aludida; garantizada con una hipoteca que se encontraba inscrita en el asiento D00002 de la partida señalada. Cabe señalar que con posterioridad a dicha hipoteca se subdivide el inmueble (asiento B00003 en virtud al título archivado N° 9319 del 3/6/2011), independizándose un área en la partida N° 11089404, en mérito a la venta otorgada por los propietarios de la partida matriz, habiéndose trasladado la hipoteca en el asiento D0001.

6. Así, la prioridad de los efectos de la inscripción de la adjudicación por remate del bien hipotecado con motivo del ejercicio de la acción hipotecaria se retrotrae a la fecha del asiento de presentación del título N° 18235 (3/11/2009) que dio mérito a la inscripción de la hipoteca en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11002692 del Registro de Predios de Lima (matriz).

Por tanto, habiéndose registrado la hipoteca antes que la subdivisión del inmueble (título N° 9319 del 3/6/2011), por el principio de prioridad preferente, la hipoteca y en consecuencia, su ejecución, resulta preferente a la modificación física que el predio haya podido tener.

Sin embargo, ello solo tiene efectos a fin de determinar que la hipoteca es oponible a los posteriores adquirentes, y en las condiciones que se encuentre el bien hipotecado, pero no a efectos de determinar sobre qué partidas debe registrarse la adjudicación por remate judicial. Para ello será necesario evaluar otros aspectos.

7. De conformidad con el artículo 1102 del Código Civil, la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

Es decir, aun cuando el bien se divida, como ha ocurrido en el presente caso, la hipoteca seguirá gravando a todos los bienes. Sin embargo, aun cuando la hipoteca subsista por entero sobre todos los bienes, ello no significa que en caso de incumplirse con el pago de la deuda, se rematarán y adjudicarán todos los bienes.

Téngase en cuenta el artículo 736 del Código Procesal Civil que establece:

“Artículo 736.- En el acto de remate se observarán las siguientes reglas:
(...)

3. Cuando se remate más de un bien, el acto se dará por concluido, bajo responsabilidad, cuando el producto de lo ya rematado, es suficiente para pagar todas las obligaciones exigibles en la ejecución y las costas y costos del proceso.



Por tanto, si bien se hipotecó el predio inscrito en la partida N° 11002692, ello no significa necesariamente que el juez haya rematado y adjudicado también al inmueble independizado en la partida N° 11089404.

Cabe señalar que conforme al título archivado N° 19241 de 30/10/2004, no se puede determinar si la adjudicación estuvo referida además del predio inscrito en la partida N° 11002692, al inscrito en la partida N° 11089404, pues lo partes judiciales hicieron referencia únicamente al predio inscrito en la primera de ellas, identificado como jirón Grau N° 688, distrito de Huamanga, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

Por lo que el presente título podrá acceder al registro, siempre que se adjunte partes judiciales aclaratorios, de conformidad con el artículo 84 inciso b)³ del Reglamento General de los Registros Públicos. En su defecto, podrá acreditarse ante el Registro que fueron objeto de remate y adjudicación ambos predios, lo cual podrá efectuarse presentando copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la tasación del predio que se efectuó en ejecución de la hipoteca, de la que se pueda concluir que comprendió a ambos predios.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 248-2015-SUNARP/PT del 27/10/2015.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada la registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU OBSERVACIÓN**, de conformidad con los argumentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

1. El derecho a una decisión motivada y fundada en derecho se encuentra reconocido en el numeral 1.2 del artículo IV del título preliminar de la Ley 27444, entre los principios y garantías que conforman en debido procedimiento

³ Artículo 84.- Rectificación de error de concepto

(...)

b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

administrativo. En aplicación de esta garantía se exige a la autoridad administrativa que exteriorice las razones que sustentan su decisión. En tal sentido, esta garantía implica que la autoridad administrativa consigne en sus resoluciones los hechos y las normas jurídicas que han determinado el sentido de su decisión.

La jurisprudencia constitucional ha precisado que el derecho al debido proceso, comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo; entre los cuales está el derecho a la motivación de las resoluciones, el cual importa pues que la administración exprese las razones o justificaciones objetivas que la lleva a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional. (Exp. 3891-2011-PA/TC12).

Es decir desde el punto de vista constitucional a la administración pública se le prohíbe resolver sin motivación adecuada, suficiente y congruente. Esto último refiere a que en toda decisión administrativa tiene que haber congruencia entre lo que se pide a la administración y lo que resuelve. En el caso de decisiones de segunda instancia debe haber congruencia entre lo que se impugna y lo que se resuelva, de ahí que existan limitaciones a la denominada "reforma en peor". En principio, al administrado, al resolver una impugnación no se le puede perjudicar más que en la primera instancia, salvo motivos justificados, pues de lo contrario estaríamos ante hechos arbitrarios.

2. En el ámbito registral, la regulación de la prohibición de reforma en peor se encuentra regulado como límites a la calificación registral previsto en el artículo 33 literal. b del Reglamento General de los Registros Públicos en el cual se señala que el Tribunal Registral se encuentra sujeto entre otros, a la siguiente regla:

" b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia"

Siendo que el literal c) señala expresamente:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

Tenemos entonces que en concordancia con la prohibición de observaciones sucesivas y la reforma en peor, el Tribunal se encuentra prohibido de efectuar nuevas observaciones del que ya efectuó el Registrador, salvo que se encuentre en los supuestos de tacha sustantiva, falta de cumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita o cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían cuando se calificó en la primera instancia.

3. En el presente caso, de acuerdo a los fundamentos vertidos en hasta el numeral 7 correspondería revocar la tacha sustantiva formulada por la



Registradora, para quien es necesario solicitar copia certificada de la Resolución que disponga la transferencia del inmueble inscrito en la partida 11089404 el mismo que fue independizado de la partida 11002692.

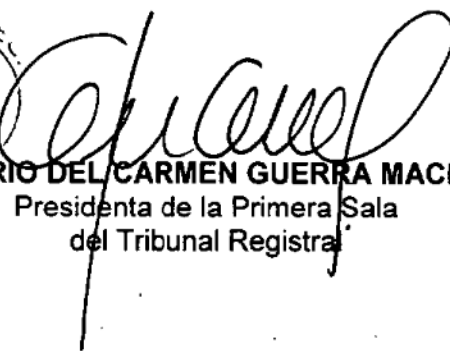
No obstante, la mayoría a pesar de reconocer los efectos de la persecutoriedad observa un aspecto que no fue cuestionado por la Registradora, la falta del acta de tasación en el título archivado.

En efecto, para la mayoría los efectos persecutorios de la hipoteca quedan en un segundo plano, debiendo en todo caso verificarse el contenido del parte del remate judicial, el mismo que ya fue calificado por el Registrador cuando se extendió el asiento de adjudicación por remate. El cuestionamiento de la mayoría ya no se basa sobre un presunto error, sino sobre la calificación efectuada al título de adjudicación ya inscrito.

A nuestro parecer dichos fundamentos vulneran el principio del debido procedimiento y de la prohibición de la observación sucesiva en el procedimiento registral.

En tal sentido mi voto es que se revoque la tacha sustantiva y se disponga su inscripción.




ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

