



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 509 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 08 MAR. 2017

**APELANTE** : NELLY COYA MARQUINA ODAR  
**TÍTULO** : N.º 1973193 del 28/10/2016  
**RECURSO** : H.T. N.º 1480 del 05/12/2016  
**REGISTRO** : Predios de Lima  
**ACTO (s)** : Levantamiento de embargo

**SUMILLA** :

### **Improcedencia de cancelación de medida cautelar por extinción de obligación o de la persona jurídica demandante**

No se acredita ante el Registro la extinción de la obligación o de la persona jurídica a efectos de levantar una medida cautelar ordenada en sede judicial. En esos supuestos, la acreditación se efectúa ante el juez y la medida cautelar se cancela en virtud al parte judicial correspondiente.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo del artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>1</sup> y del artículo 1122 inciso 1 del Código Civil<sup>2</sup>, la cancelación de los embargos registrados en los asientos D00001, variados en los asientos D00002 de las partidas electrónicas n.ºs 44837390 y 44837382 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjunta los siguientes documentos:

- Escrito solicitando la cancelación de embargo en forma de inscripción suscrito por Nelly Coya Marquina Odar del 31/5/2016.
- Carta constancia de no adeudo suscrito por funcionarios de la entidad bancaria Scotiabank Perú S.A.A. del 2/10/2015.
- Cargo del 20/6/2016 recibido por la agencia de Scotiabank Perú S.A.A.- Agencia San Isidro de la carta suscrita por Coya Nelly Marquina Odar.
- Impresión de las comunicaciones por correo electrónico del señor Carlos Junior Cumpa Terán, funcionario de la Banca Personal, Agencia de Scotiabank de San Isidro, entre otros.

<sup>1</sup> El usuario se referiría al artículo 92 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución n.º 248-2008-SUNARP-SN sobre extinción de la persona jurídica. Artículo 92.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero Lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702 no resulta aplicable a las empresas del sistema financiero cuya personalidad jurídica se ha extinguido, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 87.

<sup>2</sup> **Causas de extinción de la hipoteca**

**Artículo 1122.-** La hipoteca se acaba por:

1.- Extinción de la obligación que garantiza.

[...]



- Copia simple de la copia literal de la Partida n.º 44837382 del Registro de Predios de Lima.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Erick Jym Villanueva Aznarán denegó la inscripción solicitada formulando la observación del título en los siguientes términos:

De conformidad con el Art. 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios\*, sírvase adjuntar parte judicial que contenga la Resolución que ordena levantar los embargos anotados en los asientos D00001 y D00002 de las Partidas 44837382 y 44837390, así como la resolución que la declara consentida o ejecutoriada.

Las referidas resoluciones deberán ser de fecha igual o anterior a la fecha del asiento de presentación del presente título.

Base Legal: Art. IX del TUO del RGRP, Arts. 8, 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

\* Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Art. 130: "El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada (...)".

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En su condición de propietaria del departamento y estacionamiento ubicado en la Av. Velasco Astete n.º 3169, distrito de Santiago de Surco, recurrí ante las oficinas del Banco Scotiabank, mediante Carta de fecha 30/6/2016, con la finalidad se remitan oficios, debidamente legalizados ante los Registros Públicos donde indiquen que la recurrente ha cumplido con la obligación y por tanto la cancelación del embargo en forma de inscripción recaído sobre los inmuebles de mi propiedad que corren inscritos en las partidas n.º 44837382 y 44837390.
- Pese a que la recurrente ha obtenido una Carta constancia de no adeudo, por parte del Banco Scotiabank desde el 2/10/2015, no ha podido lograr la cancelación y levantamiento de embargo en forma de inscripción efectuada a mis propiedades, en consecuencia invocando lo establecido en el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y lo establecido en el artículo 1122 inciso 1 del Código Civil, solicita que se ordene la cancelación y levantamiento del embargo en forma de inscripción que corre anotado en las Partidas n.º 44837382 y 44837390, toda vez que con dicha medida extendida en la partida de la propiedad de la recurrente se le viene ocasionando tremendo daño, emocional, económico, moral, etc., ya que en su condición de propietaria no puede ejercer su derecho de libre disposición y le limita tremendamente ya que pretende vender dicha propiedad para poder financiarse de los recursos económicos que le permitan vivir dignamente los años venideros.
- Como respuesta por parte de Scotiabank, solo han sido copias de correos internos, donde ratifican que *no tiene deuda pendiente con dicha institución*, ya que fue honrada dicha obligación hace muchos años, tal y conforme los acredita con la Carta de *no adeudo*, que corre en el presente en calidad de medio probatorio.



## RESOLUCIÓN No. - 509 - 2017 - SUNARP-TR-L

- Ha quedado probado haber cumplido con su obligación en consecuencia es de aplicación el artículo 1122 inciso 1 del Código Civil y, al haberse extinguido del sistema financiero Orión Corporación de Crédito es imposible que manifieste su voluntad, en tanto debe entenderse lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En las partidas n.ºs 44837390 y 4483782 del Registro de Predios de Lima se encuentran inscritos el estacionamiento 1 ubicado en la Av. Velasco Astete y el departamento ubicado en la Av. Velasco Astete n.º 3169, respectivamente; ambos del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En los asientos D00001 de las partidas n.ºs 44837390 y 4483782, se registraron los embargo trabados hasta por la suma de US\$ 2000.00 y US\$ 6000.00 dólares americanos, respectivamente. Ambos ordenados mediante resolución del 2/06/1999, expedida por el Cuadragésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en los seguidos por Orión Corporación de Crédito Banco contra Sofía Ramona Maldonado y Coya Nelly Marquina Odar y otro, sobre obligación de dar suma de dinero. En virtud al título archivado n.º 115125 del 15/7/1999.

En los asientos D00002 de las partidas n.ºs 44837390 y 44837382, constan registradas las variaciones de embargo anotados en los asientos D00001, ampliándose el monto hasta por la suma de US\$ 4000.00 y US\$ 10 000.00 dólares americanos, respectivamente. Ambas variaciones ordenadas mediante Resolución Judicial del 28/8/2000 expedida por el Cuadragésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. En virtud al título archivado n.º 180259 del 4/10/2000.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Puede acreditarse ante el registro la extinción de la obligación a fin de cancelar una medida cautelar de embargo dispuesta judicialmente?
- ¿Procede cancelar una medida cautelar de embargo dispuesta judicialmente por extinción de la persona jurídica demandante?

### VI. ANÁLISIS

1. Se solicita la cancelación del embargo porque la obligación se ha extinguido al no tenerse deuda con entidad financiera alguna y porque dicha entidad se ha extinguido.

2. En el Pleno 50.º, celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>3</sup>:

**Cancelación de hipoteca constituida a favor de una persona jurídica extinguida**

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13/1/2011.



La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639<sup>4</sup>.

Cabe señalar, que en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución n.º 097-2013-SUNARP/SN, se ha recogido el precedente de observancia obligatoria que se hace referencia, en el siguiente artículo:

**Artículo 127.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas**

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero.



En el presente caso, el demandante en el proceso en el que se dispuso el embargo, Orión Corporación de Crédito Banco, es una sociedad cuya extinción corre inscrita en el asiento D00016 de la partida n.º 02004801 del Registro de Sociedades de Lima.

Por lo tanto debe examinarse si la norma contenida en el artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es aplicable por analogía a las medidas cautelares cuando la persona jurídica demandante se extinguió.



3. El artículo 642 del Código Procesal Civil, define al embargo del siguiente modo «Cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la **afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado**, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley. [...]» [el destacado es nuestro].

Del artículo antes señalado, es de advertir que si bien es cierto que el embargo tiene una naturaleza distinta toda vez que no constituye una garantía real sino que por el contrario es un acto procesal ordenado por el juez a efectos de asegurar una pretensión principal, no menos cierto es que es requisito *sine qua non* la existencia de una presunta relación obligatoria.

4. Así, para que una obligación exista, se necesita de la concurrencia de los siguientes elementos: los sujetos, la relación obligatoria, el objeto y la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).



En cuanto a los sujetos, que se denominan deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser las partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre<sup>4</sup> citando a Pothier, «no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea

<sup>4</sup> Criterio sustentado en las resoluciones n.ºs 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26/6/2009 y 095-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009.

<sup>4</sup> OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo



## RESOLUCIÓN No. - 509 - 2017 - SUNARP-TR-L

la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquel en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que le ha contraído se llama deudor».

5. En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse el acreedor, y por consiguiente dejar de ser sujetos de derechos y obligaciones, no se transmiten sus acreencias. Así, el artículo 6 de la Ley General de Sociedades dispone que «La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción».



Ello implica, que las acreencias de las que fueron titulares se extinguen, al no ser posible la sucesión universal a favor de otra persona natural o jurídica. Es por ello que previamente a la extinción de una persona jurídica esta se disuelve y liquida con la finalidad que en esta etapa, concluyan con todas sus relaciones jurídicas.

Con relación a lo señalado, Enrique Elías Laroza, refiere respecto de la disolución:

Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la concurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse<sup>5</sup>.

6. De conformidad con el artículo 57 del Código Procesal Civil: «Toda persona natural o jurídica, los órganos constitucionales autónomos y la sociedad conyugal, la sucesión indivisa y otras formas de patrimonio autónomo, pueden ser parte material en un proceso».

Asimismo, el artículo 108 del mismo cuerpo normativo prevé la sucesión procesal, la misma que se define del siguiente modo:

Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando:

[...]

2. Al extinguirse o fusionarse una persona jurídica, sus sucesores en el derecho discutido comparecen y continúan el proceso.

[...]

Aplicando las disposiciones señaladas al caso concreto, llegamos a la conclusión que no procede la cancelación del embargo anotado en los asientos D0001 y D0002 de las partidas n.ºs 44837390 y 44837382 del Registro de Predios de Lima, por analogía del artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto, el supuesto de este artículo es que, el asiento registral publicita una garantía otorgada por el constituyente al acreedor, esto es, un acto de la relación material misma o por lo menos derivada directamente de él, en tanto que en el asiento en que consta una medida cautelar, se publicita una afectación jurídica de un bien del deudor, dispuesto por el órgano jurisdiccional, esto es, un acto derivado

1. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial, 1994, p. 140.

<sup>5</sup> ELÍAS LAROZA, Enrique. *Derecho Societario Peruano. Tomo III*. Lima: Editora Normas Legales, 1999, p. 1078.



de la relación procesal (claro está este a su vez se deriva de una relación material).

En ambos casos cabe la posibilidad de la sucesión material, puesto que la hipoteca puede ser objeto de cesión de derechos por el acreedor, en tanto que en lo relativo al embargo, el derecho material del acreedor puede ser objeto de una cesión de crédito; sin embargo, la primera será inscribible directamente en el Registro en virtud del contrato que contenga la sucesión material, en tanto que en el segundo, la sucesión material dará lugar a la sucesión procesal la misma que deberá ser admitida por el órgano jurisdiccional, quien podrá disponer su inscripción o no. Por tanto, la clandestinidad (léase falta de publicidad por el Registro) de aquellas sucesiones materiales no dependerá de la diligencia del acreedor para oponer su derecho, pues mientras en el primero sí es atribuible al acreedor, en el segundo, es atribuible al órgano jurisdiccional. Por lo que ambos casos no pueden ser tratados, de la misma manera.



Así, resulta razonable cancelar una garantía por extinción del acreedor, ya que la relación material generada por la obligación se habría extinguido y si se hubiere realizado la cesión antes de la extinción del acreedor, la responsabilidad de la cancelación no será atribuible al Registro, sino al propio acreedor cesionario, pues su falta de diligencia en el Registro de dicha cesión, le es atribuible exclusivamente y no puede afectar el tráfico jurídico, que debe prevalecer ante la desidia del acreedor.



En tanto, no resultaría razonable cancelar una medida cautelar por extinción del acreedor, ya que el registro de la sucesión material y de la sucesión procesal no depende del acreedor, sino del órgano jurisdiccional, si lo considera conveniente. Por lo que, cancelar dicha medida por la sola comprobación de la extinción del acreedor, podría afectar los derechos del eventual cesionario.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución n.º 379-2014-SUNARP-TR-L del 28/2/2014.

7. Por otra parte, el apelante también fundamenta su pedido en la aplicación del artículo 1122 inciso 1 del Código Civil que establece que la hipoteca se acaba por extinción de la obligación que garantiza.

En primer lugar cabe señalar –como se ha indicado anteriormente– que no estamos ante una hipoteca, sino ante una medida cautelar de embargo ordenado judicialmente. En segundo lugar, incluso en el caso de la hipoteca, a fin de acreditar la extinción de la obligación se requiere la declaración de voluntad del acreedor en un instrumento público, de conformidad con el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>5</sup>; y como se ha señalado anteriormente no cabe la cancelación del embargo en virtud a la extinción del acreedor.



En los casos de embargos trabados judicialmente resulta de aplicación el artículo 130 del mismo reglamento, que señala lo siguiente:

<sup>5</sup> **Artículo 118.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor**

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 o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

[...]



## RESOLUCIÓN No. - 509 - 2017 - SUNARP-TR-L

### Artículo 130.- Cancelación de medidas cautelares

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

[...]

De lo expuesto, se deduce que la cancelación del embargo inscrito solo se realizará en virtud de mandato judicial que así lo disponga, por lo que no corresponde evaluar en sede registral la existencia o no de la obligación, en tanto, esta no resulta ser la competente sino el juez correspondiente.

Por tanto, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador, **disponiendo la tacha sustantiva del título**.

Interviene la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizada mediante Resolución n.º 004-2017-SUNARP/PT del 2/1/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;


### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, **disponiendo la tacha sustantiva** del título referido en el encabezamiento, según las consideraciones establecidas en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
  
**NORA MARIELLA ALDANA DURAN**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

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

  
**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral