



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

RESOLUCIÓN No. - 209 2014 – SUNARP-TR-L

Lima, 31 ENE. 2014

APELANTE : Notario de Lima
LUIS ALEJANDRO URRUTIA CASTRO.

TÍTULO : N° 900844 del 20/9/2013.

RECURSO : HT N° 000595 del 26/11/2013.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO (s) : Levantamiento de hipoteca.

SUMILLA :

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR PARTE DEL CURADOR

"El pago hecho a un interdicto con el asentimiento de su curador, extingue la obligación, conforme al artículo 1227 del Código Civil. Extinguida la obligación, queda extinguida también la hipoteca, siendo obligación del curador otorgar la cancelación de esta última. En consecuencia no corresponde solicitar autorización judicial para el levantamiento de la hipoteca."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación y levantamiento de la hipoteca legal del predio inscrito en la partida electrónica N° 42088765 del Registro de Predios de Lima, efectuada por los acreedores:

- Aurea Estela Díaz Burga Vda. de Pons Muzzo,
- Federico Francisco Pons Muzzo Díaz,
- Gustavo Ernesto Pons Muzzo Díaz,
- María Elsa Pons Muzzo Díaz,
- Alfonso Javier Pons Muzzo Díaz,
- Ricardo Jorge Pons Muzzo Díaz,
- Aurea Margarita Pons Muzzo Díaz y
- Jaime Rolando Pons Muzzo Díaz, debidamente representado por su curadora María Elsa Pons Muzzo Díaz.

A favor de la Universidad Alas Peruanas S.A.

Para tal efecto se ha presentado la escritura pública de compraventa del 16/2/2013 otorgada ante el notario de Lima, Luis Urrutia Castro.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Lima, Gloria María Figueroa Velásquez, observó el título en los siguientes términos:

"Avocándose la suscrita en la fecha al conocimiento del presente título; se advierte de la calificación efectuada que el mismo adolece de defecto; por lo que, en atención al reingreso presentado, cabe indicar que el mismo no desvirtúa lo señalado en la esquila de observación de fecha 24/09/2013, en tal sentido, se reitera la observación:

Handwritten signatures and stamps on the left side of the document. One stamp is circular and contains the text "TRIBUNAL I. 3ra Sala SUNARP".

"Revisado el título archivado 273580-2009 que diera merito al asiento A0001 de la Partida N° 12304657 del Registro Personal de Lima, apreciándose que al nombrarse al curador de Jaime Rolando Pons Muzzo Díaz, se indicó que dicha curatela se extiende a representación legal y el cuidado de la persona y bienes del interdicto, debiendo de ejercer los actos necesarios de administración sobre sus bienes. Por lo tanto la curadora no se encuentra autorizada judicialmente para declarar la cancelación del precio de compra venta y el levantamiento de hipotecas. En consecuencia deberá adjuntar la respectiva autorización judicial".

Base Legal: Art. 531, 568, 2010, 2011 del Código Civil, Arts. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta la apelación con los siguientes fundamentos:

- La curadora no ha realizado ningún acto de disposición del bien inmueble ubicado en la Av. Sáenz Peña N° 116-122 del distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, el predio fue previamente enajenado por el causante, y su cónyuge.

- Al quedar pendiente el saldo del precio de venta; el mismo que se pagó con posterioridad a la muerte del causante, entonces corresponde a la curadora no sólo el cuidado de la persona, sino también la administración de sus bienes, realizando no solo los actos necesarios para la conservación de los bienes sino también del crédito y su cobranza y haciéndola efectiva.

- Realizar la cobranza de una suma de dinero no es un acto de disposición, sino un acto de administración, ya que no sólo es facultad de la curadora, sino una obligación judicialmente impuesta a la misma. Al realizar una cobranza no se está disponiendo de bien alguno; se está ejercitando un derecho, que en el presente caso deriva de una obligación de la curadora de cuidar de los bienes del interdicto, consistente en un derecho de crédito.

- El artículo 1227 del Código Civil señala que "el curador de bienes no puede ejecutar otros actos administrativos que los de custodia y conservación y los necesarios para el cobro de los créditos y pago de las deudas".

- De lo anterior queda claro que la cobranza de una deuda es un acto de administración; más no de disposición. Habiéndose encargado a doña María Elsa Pons Muzzo Díaz curadora de Jaime Rolando Pons Muzzo Díaz el cuidado de los bienes del interdicto, no solo se le ha facultado la cobranza de las acreencias a su favor, sino está obligada a ello.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 42088765 del Registro de Predios de Lima.-

En la partida electrónica N° 42088765 del Registro de Predios de Lima consta inscrita la finca situada con frente a la Av. Sáenz Peña del distrito de Barranco, provincia departamento de Lima, cuyo titular registral es la Universidad Alas Peruanas S.A, en mérito a la compraventa registrada en el asiento C0001 de la referida partida.

En el asiento D00001 consta inscrita una hipoteca constituida por la Universidad Alas Peruanas S.A. a favor de la sociedad conyugal conformada por Gustavo





Pons Muzzo y Aurea Estela Díaz Burga, para garantizar el saldo de precio de la compraventa inscrita en el asiento C0001.

Partida N° 12572836 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.-

En la partida electrónica N° 12572836 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima consta inscrita la declaratoria de herederos de Gustavo Pons Muzzo a favor Aurea Estela Díaz Burga en calidad de cónyuge superviviente y Federico Francisco, Gustavo Ernesto, María Elsa, Alfonso Javier, Ricardo Jorge, Aurea Margarita y Jaime Rolando Pons Muzzo Díaz, en calidad de hijos.

Partida N° 12304657 del Registro Personal de Lima.-

En la partida electrónica N° 12304657 del Registro Personal de Lima consta inscrita la interdicción civil de Jaime Rolando Pons Muzzo Díaz declarada por sentencia del 30/9/2008 que declara como curadora a su hermana María Elsa Pons Muzzo Díaz (título archivado N° 273580 del 22/4/2009).

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si el curador de un interdicto está facultado para levantar una hipoteca en virtud a su designación como curador, o si requiere autorización judicial expresa para dicho acto.

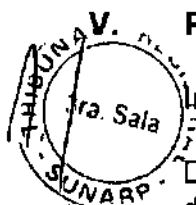
VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, 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.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, en el literal f) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que el Registrador debe: *"f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos"*.

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación y levantamiento de hipoteca del predio inscrito en la partida N° 42088765 a favor de la Universidad Alas Peruanas S.A.



Para tal fin se ha presentado una escritura pública de cancelación y levantamiento de hipoteca en la cual uno de los acreedores es representado por su curadora.

3. Al respecto debemos señalar que conforme al artículo 7 de la Constitución Política del Perú, la persona incapacitada para velar por sí misma a causa de una deficiencia física o mental, tiene derecho a tener un régimen legal de protección, atención, readaptación y seguridad.

Al respecto, el artículo 43 del Código Civil establece quiénes son absolutamente incapaces, entre los que se encuentran los menores de 16 años y los que por cualquier causa se encuentran privados de discernimiento (entre otros). En el artículo 44 se enumera a los relativamente incapaces, entre los que se encuentran los retardados mentales, los que adolecen de deterioro mental que les impide expresar su libre voluntad, entre otros.

Como lo señala el artículo 45 del Código Civil, los representantes legales de los incapaces ejercen los derechos civiles de éstos, según las normas referentes a la patria potestad, tutela y curatela.



4. La curatela se instituye para los incapaces mayores de edad, la administración de bienes y asuntos determinados. La curatela se caracteriza porque constituye una *institución supletoria* de amparo familiar. El artículo 576 del Código Civil establece que el curador protege al incapaz, provee en lo posible a su restablecimiento y, en caso necesario, a su colocación en un establecimiento adecuado; y lo representa o lo asiste, según el grado de la incapacidad, en sus negocios.

Ahora bien, constituye requisito indispensable para el nombramiento de curador de una persona, que previamente se declare judicialmente su interdicción.¹

5. El artículo 568 del Código Civil dispone que rigen para la curatela, las mismas reglas que para la tutela, con las modificaciones que se establecen en ese mismo capítulo del Código Civil.

Al respecto, el artículo 531 del Código Civil dispone que los bienes del menor no pueden ser enajenados ni gravados sino con autorización judicial, concedida por necesidad o utilidad y con audiencia del consejo de familia. Se exceptúan de esta disposición los frutos en la medida que sean necesarios para la alimentación y educación del menor.

El artículo 534 establece que es de aplicación a la autorización judicial lo dispuesto en el artículo 449, norma que establece – entre otros –, que la autorización judicial se concede conforme a los trámites establecidos en el Código de Procedimiento Civiles para enajenar u obligar bienes de menores. Debe entenderse que esta remisión se refiere actualmente a los artículos 786 y siguientes del Código Procesal Civil, que regulan el proceso no contencioso de autorización judicial para disponer derechos de incapaces.

6. En el presente caso, se declaró interdicto a Jaime Rolando Pons Díaz, nombrándose como su curadora a su hermana María Elsa Pons Díaz según se aprecia del asiento A00001 de la partida N° 12304657 del Registro Personal de Lima.

¹ El artículo 566 del Código Civil dispone: "No se puede nombrar curador para los incapaces sin que preceda declaración judicial de interdicción, salvo en el caso del inciso 8 del artículo 44". El inciso 8 del artículo 44 dispone que son relativamente incapaces los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil.



Revisado el título archivado N° 273580 del 22/4/2009 que dio mérito a la extensión del asiento A0001 de la partida N° 12304657 del Registro Personal de Lima, obra la resolución N° 4 del 30 de septiembre de 2008, expedida por el Segundo Juzgado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, en la que se señala lo siguiente:

"(...)

SETIMO: *Qué, al declararse la interdicción debe fijarse la extensión y los límites de la curatela según el grado de incapacidad del interdicto, a tenor de lo dispuesto en el artículo quinientos ochenta y uno del Código Civil, por lo que para el presente caso el ejercicio de la curadora se extenderá a la representación legal y al cuidado de la persona demandada, debiendo de ejercer los derechos civiles de ésta, protegerlo y realizar los actos necesarios de administración sobre sus bienes; (...) **FALLA** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas diecinueve a veinticinco, en consecuencia se declara **INTERDICTO** a don **JAIME ROLANDO PONS MUZZO DÍAZ**, por incapacidad relativa de ejercicio, nombrándose como **CURADORA** del mismo a su hermana doña **MARÍA ELSA PONS MUZZO DÍAZ** y consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, (...)."*



Como puede apreciarse, en el referido título archivado se aprecia que la curadora María Elsa Pons Muzzo Díaz tiene la facultad para realizar actos de administración sobre los bienes del interdicto.

La Registradora solicita autorización judicial para levantar la hipoteca, por cuanto solo se ha autorizado a la curadora a realizar actos de administración.

7. El artículo 1227 del Código Civil referido al pago de las obligaciones establece que *"El pago hecho a incapaces sin asentimiento de sus representantes legales, no extingue la obligación. Si se prueba que el pago fue útil para el incapaz, se extingue la obligación en la parte pagada"*.

Contrariu sensu, el pago hecho a incapaces con el asentimiento de su representante legal sí extingue la obligación. De allí se concluye que el pago hecho por la Universidad Alas Peruanas SA a favor del interdicto, con el asentimiento de su curadora, ha extinguido la obligación.

Cabe señalar además que conforme al artículo 602 del Código Civil, el curador de bienes está facultado para ejecutar los actos necesarios para el cobro de los créditos y el pago de las deudas. Teniendo en cuenta dicho artículo, el curador está facultado para cobrar la acreencia del interdicto con relación al saldo del precio de venta que originó la extensión de la hipoteca que se solicita levantar.

8. De otro lado la hipoteca es siempre accesoria de una obligación. No existe hipoteca sin una obligación garantizada. Así, conforme al artículo 1122 del Código Civil, una de las causales de extinción de la hipoteca es la extinción de la obligación que garantiza. Habiéndose extinguido en el presente caso la obligación, conforme a lo indicado en el numeral 7 que antecede, ha quedado extinguida también la hipoteca. Por tanto, es obligación del representante del interdicto, es decir del curador, otorgar la cancelación de la hipoteca. Esto en virtud del artículo 1230 del Código Civil que establece que *"El deudor puede retener el pago mientras no le sea otorgado el recibo correspondiente"*.

No podría admitirse que el curador esté facultado para cobrar los créditos del interdicto y no esté facultado para levantar la hipoteca que garantiza la obligación objeto de cobro. De considerarse que el curador no está facultado



para levantar la hipoteca *submateria*, se presentaría la anomalía consistente en que el deudor cumpliría con el pago entregado al legitimado para recibirlo (en este caso el curador), es decir pagaría bien, pero dicho representante no podría levantar la hipoteca que respaldaba la obligación bien pagada.

Por lo tanto, corresponde revocar la observación efectuada por la Registradora.

Interviene la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 028-2014-SUNARP/PT del 24/01/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese



SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral