



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2244 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 05.OCT. 2017

APELANTE : JUAN JESÚS HERCILLA LA ROSA
TÍTULO : N° 1008669 del 15/5/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 9450 del 21/7/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación de hipoteca
SUMILLA :

CESIÓN DE DERECHOS POR ENTIDAD FINANCIERA

Tratándose de acreedor perteneciente al sistema financiero, la resolución de Superintendencia de Banca y Seguros que autoriza la cesión de derechos solo es un requisito previo, más no es la cesión en sí; por lo tanto, dicha cesión debe acreditarse con el instrumento público celebrado entre el cedente y cesionario, no siendo suficiente adjuntar dicha resolución.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d) de la ficha 3266 que continúa en la partida N° 40021974 del Registro de Predios de Ica.

A tal efecto se adjunta, entre otros, la siguiente documentación:

- Solicitud de cancelación suscrita Juan Jesús Encarnación Hercilla La Rosa, con firma certificada por la fedataria de la Zona Registral N° XI – Sede Ica Johana Mercedes Espino Cuya el 15/5/2017.
- Copia del Reporte de Deuda SBS.
- Escrito de subsanación del 9/7/2017.
- Copia certificada por Notario de Ica Domingo Adolfo Pariamachi Alvarado de la copia certificada emitida por la Secretaría General de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones de la Relación de Deudores con sus deducciones propuestos para la venta a Contidata- Directorio del mes de julio 2003.
- Copia certificada por Notario de Ica Domingo Adolfo Pariamachi Alvarado de la copia certificada emitida por la Secretaría General de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones de la Resolución SBS N° 1209-2003.
- Copia certificada por Notario de Ica Gino Barnuevo Cuellar Alvarado de la copia certificada emitida por la Secretaría General de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones de la Relación de Clientes Vendidos a Contidata.
- Consulta del R.U.C. 20102022212 impresa de la página web de la SUNAT.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Johanna Aranzaens Bobadilla formuló observación al título en los siguientes términos:

"1.- Antecedentes

Partida N° 40021974 del Registro del Predios de Ica.

2.- Defectos Advertidos y Sugerencias:

2.1 Visto el documento presentado al reingreso, se indica que se debe tener en cuenta lo previsto por los artículos 1207 y 1625 del Código Civil, el primero referido a la forma de la cesión y el segundo referido a la formalidad de donación de inmuebles, por ello cabe señalar que el artículo 1207 del Código Civil, exige que dicho acto se concierte por escrito bajo sanción de nulidad, lo que equivale a decir que en este caso la formalidad es ad solemnitatem, ahora bien, el artículo 2010 del Código Civil concordante con el artículo III del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos regula que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, por lo que para que los contratos tengan acogida en el registro no basta con un documento privado suscrito por las partes, si no se requiere una mayor formalidad, por lo que, se reitera las observaciones formuladas mediante esquila de fecha 16/06/2017.

2.2. Revisado el escrito presentado, se advierte que está solicitando el levantamiento de hipoteca por extinción del acreedor, ya que, según indica el actual acreedor es la empresa CONTIDATA S.A., la cual se encontraría extinguida; sin embargo, revisada nuevamente la partida N° 40021974 del Registro de Predios de Ica, se verifica que no corre inscrita ninguna cesión de derechos del Banco Continental a favor de la empresa antes indicada, por lo que, no existe adecuación con el antecedente registral, en ese sentido, para amparar su solicitud deberá previamente inscribirse la cesión de la garantía hipotecaria inscrita en el asiento D 0002 de la citada partida registral a favor de CONTIDATA S.A., debiendo para ello presentar el instrumento público donde conste la cesión de derechos para su respectiva calificación. Una vez se cuente con el referido instrumento público podrá determinarse si en efecto el nuevo acreedor se encuentra extinguido a efectos de proceder con el levantamiento de la hipoteca conforme a lo solicitado.

* Se deja constancia que la documentación presentada no cuenta con mérito inscriptorio a efectos de poder inscribir la cesión de derechos BBVA Banco Continental a favor de CONTIDATA S.A., debiendo adjuntarse instrumento público con la respectiva autorización para su presentación de conformidad con el principio de titulación auténtica (Art. III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).

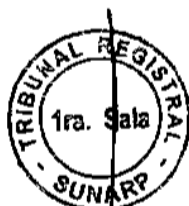
3. Cita Legal:

- Art. 9º, art. 31º y literal c) del art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 118º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- No se ha tenido en cuenta que son de naturaleza administrativa las normas registrales y que, en consecuencia, prevalece las normas sustantivas como lo es el Código Civil, que en su artículo 1207 precisa



que: "La cesión debe constar por escrito bajo sanción de nulidad. Cuando el acto o contrato que constituye el título de transferencia del derecho conste por escrito, este documento sirva de constancia de la cesión". En ese sentido, el último párrafo del citado artículo 1207 se encuentra dentro de la excepción que plantea el 2010 del Código Civil.

- En este caso no se trata de haber presentado un documento privado sino de un documento oficial otorgado por la Superintendencia de Banca y Seguros como lo es la Resolución N° 1209-2003-SBS.
- Si bien es cierto que normalmente las inscripciones se efectúan en mérito de un instrumento público otorgado por Notario Público, no es menos cierto que la ley, la jurisprudencia y la doctrina uniformemente han dejado establecido que los instrumentos auténticos y los públicos hacen prueba plena.
- Con relación a la posibilidad de que se presente parte notarial de una escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la referida hipoteca, se debe indicar que al no existir acreedor es igualmente imposible formalizar la mencionada escritura.
- Hay imposibilidad jurídica de que el Banco Continental otorgue la escritura de levantamiento de la hipoteca, toda vez que ya no tiene capacidad ni legitimidad para actuar, por no ser sueño de la deuda al haber vendido su crédito bajo la modalidad de cesión de derechos.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio denominado Estancia Santa Julia U.C. 13762 Área Ha. 8.0150 Sector Pampa de los Castillos, en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica se encuentra inscrito en la ficha 3266 que continúa en la partida N° 40021974 del Registro de Predios de Ica.

En el asiento 2-d) de la mencionada ficha se encuentra registrada la hipoteca constituida a favor del Banco Continental del Perú hasta por la suma de US\$ 48,000.00 (T.A. N° 8375 del 26/11/1997).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Elías Vilcahuamán Ninanya.

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

- Como se acredita la cesión de derechos tratándose de acreedor perteneciente al sistema financiero.

VI. ANÁLISIS

1. 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: 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 Freyre¹ citando a Pothier, "no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que le ha contraído se llama deudor".

2. 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 sujeto de derechos y obligaciones, no se transmiten sus acreencias. Así, el artículo 6º de la Ley General de Sociedades dispone:

Artículo 6.- Personalidad jurídica

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 todas sus relaciones jurídicas.

3. Esta instancia, en el Pleno L, celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

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 26639².

Cabe señalar, que en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Res. N° 097-2013-SUNARP/SN, se ha recogido el citado precedente de observancia obligatoria 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.

4. En el presente caso, se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 2-d) de la ficha 3266 que continúa en la partida N° 40021974 del Registro de Predios de Ica, en mérito a la extinción del acreedor. Sin

¹ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994, pág. 140.

² Criterio sustentado en las resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26/6/2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009.



embargo, de la revisión del mencionado asiento se advierte que la garantía fue otorgada a favor del Banco Continental, hoy BBVA Banco Continental, inscrito en la partida N° 11014915 del Registro de Sociedades de Lima, el cual a la fecha no se ha extinguido.

Al respecto, el recurrente manifiesta que la hipoteca constituida primigeniamente a favor del Banco Continental, fue cedida a favor de Contidata S.A., la cual se encontraría extinguida; a efectos de acreditar dicha cesión adjunta copia certificada de la Resolución SBS N° 1209-2003 del 18/8/2003.

5. El artículo 1206 del Código Civil establece que *"la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto."*



Agrega el citado artículo que *"la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor."*

Como señalan Osterling Parodi y Castillo Freyre³, *"a través de la cesión de derechos sólo se transmite al cesionario la facultad o derecho de hacer efectiva la acreencia que tiene el acreedor cedente respecto de su deudor; es decir, que sólo se transmite la parte activa de la relación obligacional."*

Agregan los citados autores⁴ que *"el solo cambio del sujeto de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva; ya que en esta figura jurídica se considera que la persona del acreedor o deudor es en principio, un elemento secundario de la obligación, y por consiguiente, a pesar del reemplazo de sujetos, la relación crédito-deuda continúa igual."*

En ese sentido, mediante la cesión se transmiten los derechos que han sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, ya sea contractual o cuando una disposición legal así lo ordena. En esta figura jurídica se mantiene la obligación celebrada entre el deudor y el acreedor original, produciéndose la modificación en la parte activa de la relación obligatoria (acreedor) pues ahora es uno distinto, ya que el acreedor originario cedió su crédito a un tercero (cesionario) que, por consiguiente, se convertirá en el nuevo acreedor de esa relación obligatoria.

6. En cuanto a la formalidad de la cesión, el artículo 1207 señala:

Artículo 1207.- La cesión debe constar por escrito, bajo sanción de nulidad. Cuando el acto o contrato que constituye el título de la transferencia del derecho conste por escrito, este documento sirve de constancia de la cesión.

Al respecto Osterling Parodi y Castillo Freyre señalan: *"Al tratarse de un acto de importancia no sólo para quienes celebran el contrato de cesión de derechos (acreedor o cedente y tercero o cesionario), sino también para una persona ajena a dicha convención (el deudor o cedido), la ley exige que dicho acto se concierte por escrito, bajo sanción de nulidad, lo que equivale a decir que en este caso la formalidad es ad solemnitatem y no ad probationem"*⁵.

³ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVI. 1ra. Parte. T.III. PUCP. Fondo Editorial, 1994. Pág. 487.

⁴ Op. cit. Pág. 493.

⁵ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. "Tratado de las Obligaciones". En: Para leer el Código Civil. Vol. XVI, Primera Parte, Tomo 111, Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, Lima.

Cabe mencionar que a efectos de la inscripción de la cesión, el artículo 1207 debe interpretarse de manera conjunta con el artículo 2010 del Código Civil⁶, concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁷, en el sentido de que para su inscripción en el Registro, la cesión de derechos, o el acto o contrato que le sirve para dejar constancia de su existencia (segundo párrafo del artículo 1207) deberán constar en un instrumento público, salvo disposición contraria.

7. En el presente caso, se ha presentado la Resolución SBS N° 1209-2003 del 18/8/2003, la cual resuelve:

"Artículo Único.- **Autorizar** al Banco Continental a transferir cartera crediticia bajo la modalidad de cesión de derechos a favor de Contidata S.A. hasta por un saldo capital de S/. 559 977,60 y US\$ 2 104 509,59, lo que hace un total de S/. 7 880 193.60."

De lo indicado se puede concluir que en dicha resolución sólo consta la autorización otorgada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones al Banco Continental para efectuar la transferencia de cartera crediticia a una persona jurídica de su mismo grupo económico, ello en cumplimiento, según indica la citada resolución, de lo establecido en el artículo 6° del Reglamento de Transparencia y Adquisición de Cartera Crediticia aprobado por Resolución SBS N° 1114-99 del 20/12/1999, modificado por Resolución SBS N° 1227-2002 del 29/11/2002.

En tal sentido, se advierte que dicha resolución solo es un requisito previo para realizar la cesión de derechos, más no la cesión en sí; por lo tanto, dicha resolución no acredita que se haya realizado la cesión alegada por el recurrente, debiendo adjuntarse el respectivo instrumento público otorgado por el cedente y cesionario.

Siendo así, de la revisión de los demás documentos presentados por el recurrente se advierte que en ninguno de ellos consta efectivamente la celebración de la cesión de derechos.

8. Ahora bien, el administrado alega también que el acreedor se habría extinguido, por lo que corresponde verificar dicha circunstancia en la partida registral en la que se halla inscrita dicho acreedor, pues siendo su inscripción la que le otorga personería jurídica, su extinción también debe constar en la partida registral en la que se halla inscrita; por tanto, no corresponde verificarlo en la página web de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) pues este responde a los fines de dicha entidad, esto es, para fines tributarios.

1994, p. 501.

⁶ Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

⁷ PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.





Así, de la revisión de la partida N° 11014915 del Registro de Sociedades de Lima, correspondiente al Banco Continental, hoy BBVA Banco Continental, se advierte que no consta inscrita su extinción.

De igual manera, revisada la partida electrónica N° 02002612 del Registro de Sociedades de Lima correspondiente a Contidata S.A., a quien se habría cedido la hipoteca constituida sobre el predio *submateria*, se advierte que dicha empresa fue absorbida por Inmuebles y Recuperaciones Continental S.A., lo que implica que aquella se disolvió pero no se liquidó, habiéndose transferido todo su bloque patrimonial a la última. Lo que acredita que este presunto acreedor tampoco se ha extinguido.

En tal sentido, no obstante que no se ha acreditado la cesión de derechos antes referida, siendo que, tanto BBVA Banco Continental como Inmuebles y Recuperaciones Continental S.A. (entidad que absorbió a Contidata S.A.) no se han extinguido, no nos encontramos ante el supuesto de caducidad de hipoteca por extinción del acreedor, por lo que corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora, con la precisión que se trata de un defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, por lo que conforme al inciso a del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos debe **disponerse la tacha sustantiva del título**.

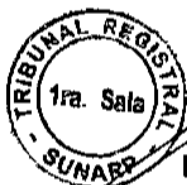
Interviene el Vocal (s) Guido David Villalva Almonacid, autorizado por Resolución N° 228-2017-SUNARP/PT de 27/9/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la registradora Pública del Registro de Predios de Ica al título referido en el encabezamiento, **disponiendo su TACHA SUSTANTIVA**, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de esta Resolución.

Regístrese y comuníquese.



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ELÍAS VILCAHUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral

