



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 349-2009-SUNARP-TR-T

Trujillo, siete de octubre de dos mil nueve.

APELANTE : **GILMER MOSTACERO QUILCAT**
TÍTULO N° : **44957-2009**
INGRESO : **577-2009**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° V**
REGISTRO : **PREDIOS DE CHEPÉN**
ACTO : **AMPLIACIÓN DEL MONTO DEL GRAVAMEN**

SUMILLA: Ampliación del monto de la hipoteca

Es posible ampliar el monto de una hipoteca constituida inicialmente en soles a dólares pues, en aplicación analógica del artículo 1235 del Código Civil, las partes pueden acordar la referencia del monto en otro tipo de monedas.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con el título materia de grado, se solicitó la ampliación de la hipoteca inscrita en el asiento 4 de la partida P1416467 del Registro de Predios de Trujillo a favor del Banco del Trabajo (ahora Crediscotia Financiera S.A.) de 41,106.00 nuevos soles a 27,930.52 dólares americanos. Con este motivo se acompañó el parte notarial de la escritura pública de fecha 13.07.2009 otorgada por Bacilia Petronila Gálvez de Quesquén y Genaro Alberto Quesquén Tanta a favor de la referida entidad financiera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:





El título en mención fue calificado en una primera oportunidad por el Registrador Público (e) Neri Ulloa Abanto, mediante esquila del 31.07.2009, quien lo observó en mérito a las siguientes razones:

"1. - Por cuanto existe discrepancia en la moneda de la hipoteca y la ampliación de la misma lo cual indica de la siguiente manera, el monto de la ampliación de la hipoteca es consignado en dólares y la hipoteca fue consignada en soles por lo que deberá aclarar en el sentido que la ampliación de la hipoteca debe ser consignada en la misma moneda que la constitución de la misma.

2. - Una vez subsanado el defecto indicado en el ítem anterior se realizará la liquidación correspondiente.

BASE LEGAL: Art. 32 del TUO del RGRP, Art. 2011 del C.C."

El título fue reingresado con un escrito de reconsideración de la señora Gálvez en el que señaló que, pese a no tratarse de la misma moneda, el nuevo monto de la hipoteca expresado en dólares significaba una ampliación respecto al monto anterior en soles. Agregó que dentro de los requisitos de validez de la hipoteca previstos en el artículo 1099 del Código Civil no está aquél que contempla el tipo de moneda con el que debe constituirse el gravamen. Finalizó señalando que el artículo 1235 del Código Civil establece que las partes pueden acordar que el monto de una deuda contraída en moneda nacional sea referido a índices de reajuste automático que fije el Banco Central de Reserva del Perú, a otras monedas o mercancías, a fin de mantener dicho monto en valor constante. Sin embargo el título fue observado nuevamente mediante esquila de fecha 24.08.09, esta vez por la Registradora Pública Liliana Nuñez Aréstegui, en mérito a los siguientes fundamentos:

"Para efectos de la liquidación deberá subsanar aclarando como se indicó en la esquila anterior mediante la escritura correspondiente respecto del monto de la hipoteca que se amplía en soles o en dólares, resulta imposible hacer esta liquidación cuando la hipoteca se constituyó en nuevos soles y la ampliación se hace en dólares sin indicarse el monto que se amplía.

BASE LEGAL: Art. 2011 del C.C."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor G'imer Mostacero Quilcat, en representación de la entidad financiera, interpuso apelación contra la decisión de la Registradora Núñez Aréstegui, mediante escrito autorizado por la abogada Manuela Otero Aguirre, en el que reprodujo en lo sustancial los argumentos del escrito de reconsideración.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La partida registral vinculada con el título venido en grado es la P14164467 del Registro de Predios de Chepén.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal **Hugo Echevarría Arellano**.

A juicio de la Sala corresponde determinar si procede la ampliación de la garantía hipotecaria efectuada en moneda extranjera, cuando la garantía hipotecaria se constituyó inicialmente en moneda nacional.

VI. ANÁLISIS:

PRIMERO: La hipoteca, conforme dispone el artículo 1097° del Código Civil (CC), es la afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación *propia o de un tercero*. Son requisitos de validez de la misma, de acuerdo con el artículo 1099° del CC, los siguientes: a) Que garantice el bien el propietario; b) Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable; y c) *Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble*.

SEGUNDO: El rango de la hipoteca (y por extensión, la preferencia del acreedor) viene determinado por la fecha de su presentación en el Registro de acuerdo con el artículo 1112° del CC; esto significa que es éste, y no las partes, el que determina la preferencia del gravamen a partir de la fecha del asiento de presentación del título que motiva su inscripción.

TERCERO: El artículo 1115° del CC refiere que el monto del gravamen puede ser reducido por acuerdo entre deudor y acreedor. No se menciona nada respecto de la ampliación del gravamen; no obstante, en virtud del principio de libertad civil consagrado en el numeral 2.24.a) de la Constitución, según el cual, *nadie está impedido de hacer lo que la ley no*





prohíbe, las partes también están habilitadas a ampliar el monto del gravamen.

CUARTO: En términos de preferencia, la ampliación constituye una nueva hipoteca en la cual el monto ampliado ocupa el rango que le corresponde en la partida de acuerdo con la fecha de presentación de este nuevo título. En este orden, si entre el gravamen primigenio y la ampliación existen inscritas otras cargas o gravámenes, el monto ampliado no tendrá el rango del gravamen inicial sino el que le corresponde a la fecha de su presentación en el Registro. Con ello se preservan los derechos de terceros subadquirentes del bien o acreedores posteriores que contrataron tomando como referencia el monto inicial del gravamen publicado en la partida. Este peligro desaparece si no existen terceros de buena fe que puedan verse perjudicados con la ampliación.

QUINTO: De lo señalado, se concluye que el monto ampliado goza de autonomía respecto del monto inicial del gravamen. Siendo esto así, no existe razón alguna para denegar que la ampliación del monto del gravamen aparezca en una moneda distinta a la del gravamen inicial, no sólo porque no hay ninguna norma que lo prohíba con lo cual las partes quedan autorizadas a acordarlo en aplicación del numeral 2.24.a) de la Constitución -, sino también porque es posible establecer equivalencias entre una moneda y otra (más aún cuando se trata de dólares americanos a los que a diario el Banco Central de Reserva establece su valor en soles). En este extremo, es de aplicación analógica a la ampliación del monto de la hipoteca lo previsto por el artículo 1235 del CC, según el cual, a las deudas contraídas en moneda nacional le es permitido a las partes acordar su referencia en otro tipo de monedas.

SEXTO: La expresión de la ampliación en una moneda distinta tampoco afecta la eventual liquidación del título, pues habiendo una equivalencia de la moneda extranjera en moneda nacional es perfectamente posible traducir el monto ampliado en moneda extranjera a moneda nacional y luego liquidar el título.

SETIMO: Por último, es preciso remarcar que se advierte un severo déficit en la fundamentación de la denegatoria por parte de los Registradores Públicos Neri Ulloa y Liliana Núñez. En ambos pronunciamientos se ha recurrido a los artículos 2011 del CC y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos para justificar la observación, normas que en ninguna



parte regulan la hipótesis alegada por los referidos Registradores. En innumerables pronunciamientos esta Sala ha señalado que estas normas sólo contienen la habilitación general de las instancias registrales para calificar títulos, pero no regulan requisitos o supuestos específicos (como el que es materia de apelación). Conforme con el artículo 39° del RGRP, todas las tachas y observaciones deben ser fundamentadas jurídicamente, lo cual supone, entre otras cosas, citar expresamente el precepto normativo que sustenta la decisión de no inscribir, y que en el presente caso consistía en señalar la norma que contiene la hipótesis que prohíbe la ampliación de la hipoteca en una moneda distinta a la de la constitución de la misma. Por este motivo **se les recomienda poner mayor celo en el ejercicio de sus funciones registrales.**

Por las razones expuestas, se acordó por unanimidad lo siguiente:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por los Registradores Públicos Neri Ulloa y Liliana Núñez y, verificándose que están liquidados adecuadamente los derechos registrales, **DISPONER** la inscripción del título por las razones expuestas en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO

Vocal del Tribunal Registral