



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 0995-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

LIMA, 08 de marzo de 2024

APELANTE : **JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**
Notario público.
TÍTULO : **3388424 del 21/11/2023**
RECURSO : **Escrito de apelación ingresado el 08/02/2024**
REGISTRO : **PREDIOS -LIMA**
ACTO : **Levantamiento de hipoteca**
SUMILLA :

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DEL ACREEDOR

Procede el levantamiento de hipoteca constituida a favor de persona jurídica extinguida del sistema financiero a solicitud del interesado, con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas y que en virtud de dicha extinción la garantía no haya sido adquirida por otra persona.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en los asientos D00002, D00004 y D00005 de la partida electrónica N° 45426807 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta declaración jurada suscrita por Beatriz María Govea Del Valle De Ponce, con firma certificada por notaria de Lima, J. Antonio Del Pozo Valdez, el 21/11/2023 y escrito de subsanación del 29.11.2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima, Laura Giovanna Cruz Baltazar, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

Reingresado y asumiendo competencia en la calificación del presente título, se manifiesta lo siguiente:

Lo manifestado en el escrito de reingreso no enerva la observación anteriormente formulada, en tal sentido, debe subsanar adjuntando instrumento público de cancelación emitido por la entidad acreedora Banco Pichincha o documentación emitida por esta entidad declarando expresamente que el crédito garantizado con la hipoteca en estudio no fue materia de transferencia a su favor.

Se transcribe la observación anterior.

ACTO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA POR DE LA PERSONA JURIDICA

1.- Mediante el presente título se solicita el levantamiento de hipoteca por extinción de la persona jurídica acreedora la hipoteca inscrita en el asiento D00005 de la Partida N° 45426807 del Registro de Predios de Lima.

Al respeto habiéndose verificado la partida registral N° 11054904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y el título archivado N° 1085254 de fecha 29/10/2014, se advierte que los principales activos de NBK fueron entregados en Fideicomiso al Banco Financiero del Perú, mediante dos contratos de fideicomiso, a fin de que el fiduciario se encargue de su realización y recuperación y pague a sus acreedores (...). Asimismo, se indica que los activos remanentes han sido trasferidos al fideicomiso N° 1 a cargo del banco Financiero del Perú.

En consecuencia y conforme a lo antes citado se advierte que NBK BANK EN LIQUIDACIÓN (quien absorbe al banco del Progreso), transfiere los activos remanentes mediante contrato de fideicomiso a cargo del Banco Financiero del Perú (Hoy Banco Pichincha); por lo tanto no procede el levantar la hipoteca registrada en el Asiento D00005 de la partida N° 45426807 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la extinción del acreedor hipotecario, para ello se debe adjuntar instrumento público (escritura pública) de levantamiento de hipoteca otorgada por el acreedor hipotecario, en este caso Banco Pichincha.

Base legal: Art. 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y art. 2010 y art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:



- En el asiento D00005 de la partida N° 45426807 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima se ratifica como único acreedor hipotecario a NBK BANK EN LIQUIDACIÓN de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la misma partida, tal y como se desprende de la escritura pública del 14/10/2005 otorgada ante notario de Lima, Ramón A. Espinosa Garreta.
- Mediante resolución N° SBS 6737-2014 del 09/10/2014 se dio por concluido el proceso liquidatorio de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, y en consecuencia declarada la extinción de su personalidad jurídica.
- Se evidencia que, el acreedor hipotecario NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, se extinguió.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 45426807 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta inscrito el departamento N° 403, ubicado en la Av. San Borja norte N° 265, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrita la compraventa a favor de Carol María Govea Del Valle.

En el asiento D00002 consta inscrita la hipoteca a favor de Banco del Progreso, hasta por US\$ 37,166.10 dólares americanos, constituida por Carroll María Govea Del Valle, en mérito a una escritura pública del 25/01/1999, ante notario Manuel Noya de la Piedra. Título archivado N° 25521 del 12/02/1999.

En el asiento D00004 consta inscrita la cesión de la hipoteca inscrita en el asiento D00002, constituida a favor de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN (antes Banco del Progreso), a favor de BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, en mérito a la escritura pública del 04/12/2003 ante notario de Lima, Espinosa Garreta Ramón. Título 208503 del 06/11/2002 donde consta archivada la primera escritura pública. Título archivado 13530 del 21/01/2004.

En el asiento D00005 consta la aclaración de la transferencia de cesión de derechos de la hipoteca inscrita en el asiento D00004, en virtud de la escritura pública donde NBK BANK EN LIQUIDACIÓN queda como único acreedor de la hipoteca inscrita en el asiento D00002. Así consta en la escritura pública del 14/10/2005, otorgada ante notario de Lima, Ramón A. Espinosa Garreta. Título archivado N° 53564 del 31/01/2006.



Partida N° 11054904 del Registro de Sociedades de Lima

En la citada partida consta inscrita NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

En el asiento D00023 de esta partida correspondiente a NBK Bank en Liquidación consta inscrito el otorgamiento de poder a favor del Banco Financiero del Perú a fin de que proceda a inscribir la transferencia de las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante.

En el asiento D00024 consta inscrita la extinción mediante resolución SBS N° 6737-2014 del 09/10/2014 que declara concluido el proceso liquidatorio de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN y en consecuencia la extinción de su personalidad jurídica. Título archivado N° 1085254 del 29/10/2014.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles.

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

- ¿Cuándo procede cancelar una hipoteca por extinción de la personalidad jurídica del acreedor?

VI. ANÁLISIS

1. La cancelación de hipoteca se encuentra regulada en el artículo 1122 del Código Civil, de donde se establece las causales de extinción:

La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.

Posteriormente, se dictó la Ley N° 26639¹ en cuyo artículo 3 se estableció una nueva causal para la extinción de la hipoteca, por caducidad:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles se extinguen a los 10 años de la fecha de las inscripciones, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica,

¹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/6/1996.



cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

Lo que conllevó a dictar el precedente de observancia obligatoria² aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003, donde se estableció el siguiente criterio:

CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA

“El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil”.

2. Ahora bien, 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, así lo señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre³ 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 la ha contraído se llama deudor»**. [El resaltado es nuestro].

3. Por otro lado, el artículo 6 de la Ley General de Sociedades contempla el nacimiento y término de una sociedad de la siguiente manera: «La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción»; es decir, con la extinción se produce el fenecimiento de una sociedad.

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, antes de la extinción de una persona jurídica, esta se disuelve y liquida con la finalidad de que en esta etapa concluyan con todas sus relaciones jurídicas.

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de julio de 2003

³ **OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario**. Tratado de las Obligaciones. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994, pág. 140.



Sobre el particular, Enrique Elías Laroza⁴ refiriéndose a la disolución sostiene: «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 ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse».

4. Así, en el Pleno L celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009 se 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 26639.

Criterio sustentado en las resoluciones 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26.06.2009 y 095-2009-SUNARP-TR-L del 23.01.2009. [El resaltado es nuestro].

Aquí no se toma en cuenta el hecho que la persona jurídica acreedora haya pertenecido al sistema financiero, ni el cómputo del plazo de vencimiento del crédito garantizado, en razón a que el supuesto de extinción no es el de caducidad regulado actualmente en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente (en adelante RIRP), sino el de extinción de la hipoteca como consecuencia de la extinción de la obligación garantizada (numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil), no estableciendo dicha norma excepción alguna para su aplicación.

5. Este criterio se encuentra recogido en el artículo 127 del RIRP, en los siguientes términos:

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.

⁴ Elías Laroza, Enrique. Derecho Societario Peruano. Tomo III. Editora Normas Legales, Lima 1999, pág.1078.



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

[El resaltado y subrayado es nuestro].

Entonces, para que proceda la inscripción de la cancelación de hipoteca constituida a favor de una persona jurídica extinguida, inclusive si la acreedora es una empresa del sistema financiero, deben cumplirse concurrentemente con los siguientes presupuestos: **i)** que conste inscrita la extinción de la persona jurídica acreedora en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas; **ii)** se presente solicitud del interesado, aun cuando en esta se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639; **iii)** que la garantía no haya sido adquirida por otra persona en virtud de la extinción.

6. En el presente caso se solicita la cancelación de la hipoteca registrada en los asientos D00002, D00004 y D00005 de la partida N°45426807 del Registro de Predios de Lima, de donde consta lo siguiente:

- En el asiento D00002 consta inscrita la hipoteca a favor de Banco del Progreso, hasta por US\$ 37,166.10 dólares americanos, en mérito a una escritura pública del 25/01/1999, ante notario Manuel Noya de la Piedra. Título archivado N° 25521 del 12/02/1999.
- En el asiento D00004 consta inscrito una cesión de la hipoteca inscrita en el asiento D00002, a favor de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, en mérito a la escritura pública del 15/04/2022 aclarada por escritura pública del 04/12/2003 ante notario de Lima, Espinosa Garreta Ramón. Título 208503 del 06/11/2002 donde consta archivada la primera escritura pública. Título archivado 13530 del 21/01/2004.
- En el asiento D00005 consta la aclaración de la transferencia de cesión de derechos de la hipoteca inscrita en el asiento D00004, en mérito a la escritura pública del 14/10/2005 otorgada ante notario de Lima, Ramón A. Espinosa Garreta, donde consta que NBK BANK EN LIQUIDACIÓN queda como único acreedor de la hipoteca inscrita en el asiento D00002. Así consta en la escritura pública del 14/10/2005, otorgada ante notario de Lima, Ramón A. Espinosa Garreta. Título archivado N° 53564 del 31/01/2006.

De lo expuesto se advierte que, en el asiento D00002, consta inscrita una hipoteca a favor del BANCO DEL PROGRESO, la cual, en el asiento D00004, es cedida por NBK BANK EN LIQUIDACIÓN (antes BANCO DEL PROGRESO) a favor del BANCO FINANCIERO DEL PERÚ; no obstante,



en el asiento D00005, se aclara la cesión de derecho de la hipoteca señalando que queda como único acreedor de la hipoteca NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

7. Ahora bien, considerando que el acreedor de la hipoteca es NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, a efectos de cancelar la hipoteca, conviene revisar la partida N°11054904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, de donde se advierte que, en el asiento D00024, consta la conclusión del proceso liquidatorio y su consecuente extinción en mérito a la Resolución SBS N° 6737-2014 del 09/10/2014.

Hasta aquí, se evidencia que se ha producido la extinción de la sociedad, ya que se inscribió la resolución antes referida y es que extinguida la empresa acreedora se quiebra la relación obligatoria por falta de uno de sus sujetos integrantes, por lo tanto, se cumple con los requisitos expuestos en los ítems i) y ii). En lo que respecta al tercer requisito, veamos a continuación si la garantía no ha sido adquirida por otra persona en virtud de la extinción del NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

8. En relación a ello, cabe señalar que en el asiento D00023 de la precitada partida, consta inscrito un poder que otorga NBK BANK EN LIQUIDACIÓN a favor de BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, en mérito a la escritura pública del 03/10/2014.

Así, en las cláusulas primera y segunda del referido otorgamiento de poder, consta lo siguiente:

PRIMERO: El mandante otorga mandato con representación a el mandatario para que en su nombre y representación **transfiera bajo cualquier modalidad, (...) así como transfiera a favor del mandatario mismo, las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre de el mandante.** El mandato comprende todos los actos que sean necesarios para inscribir la transferencia de propiedad o el dominio fiduciario de los bienes muebles e inmuebles, garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante.

SEGUNDO: El mandato otorgado a el mandatario a que se refiere la cláusula que antecede se ejecuta en interés del mandatario, razón por la cual dicho mandato continuará vigente con posterioridad a la extinción de el mandante como persona jurídica, de conformidad con lo establecido por el artículo 1803 del Código Civil”.

9. De lo expuesto, se advierte que entre las facultades conferidas al mandatario se encuentra la transferencia de las garantías hipotecarias registradas o cedidas (como en este caso) a NBK BANK EN LIQUIDACIÓN, lo que implica que el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ



(Banco Pichincha) fue designado mandatario con las facultades de transferir las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante, incluso a favor de sí mismo.

Asimismo, el mandato fue otorgado en mérito del artículo 1803 del Código Civil, el cual señala que la muerte, interdicción o inhabilitación del mandante no extinguen el mandato cuando éste ha sido celebrado también en interés del mandatario o de un tercero.

De todo lo expuesto se tiene que, antes de la extinción del acreedor hipotecario BANCO NBK BANK inscrita en el asiento D00024, se inscribió un otorgamiento de poder a favor de BANCO FINANCIERO DEL PERÚ (hoy denominado BANCO PICHINCHA) en el asiento D00023.

10. Revisado el título archivado N° 1085254 del **29/10/2014**, que dio mérito a la inscripción del asiento D00024, se advierte la Resolución SBS N° 6737-2014 del **09/10/2014**, que declaró concluido el proceso liquidatorio de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN y la consecuente extinción de dicha persona jurídica, cuyos considerandos señalan que, según el balance general del **31/03/2014** se observa que **quedaron agotados todos los activos de NBKL, sin quedar activos y pasivos pendientes por liquidar.**

No obstante, como se indicó, en el asiento inmediato anterior D00023, mediante escritura pública del **03/10/2014**, la empresa encargada de la liquidación de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN (Consortio Administrare S. A. - CMS Consultores y Administradores S.A.C.) otorgó poder (mandato con representación) a favor del BANCO FINANCIERO DEL PERÚ (Hoy Banco Pichincha), donde lo faculta para transferir las garantías prendarias e hipotecarias registradas a nombre del mandante, asimismo dicho mandato lo otorga en interés del mandatario y en el marco del artículo 1803 del Código Civil; por lo que, dicho mandato está vigente pese a la extinción del mandante NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

11. Conforme a lo expuesto, lo relevante es que, no consta en el registro que la garantía que se solicita cancelar fue materia de cesión al BANCO FINANCIERO DEL PERÚ (Hoy Banco Pichincha) antes de su extinción.

Por tanto, de acuerdo al artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas, incluso del sistema financiero, 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, salvedad que no consta en la partida registral.

Asimismo, no consta en la partida registral que se haya inscrito a la fecha, transferencia alguna de la garantía en favor de un nuevo acreedor en ejecución del poder inscrito en el asiento D00023 otorgado al BANCO FINANCIERO DEL PERÚ. Por lo que, no hay inscripción alguna en la partida del predio que enerve la cancelación de la hipoteca por extinción del acreedor.

Por ello, se advierte que el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ (Hoy Banco Pichincha), no es acreedor de ningún crédito transferido por el NBK BANK EN LIQUIDACIÓN. Tampoco es acreedor actual por no haberse inscrito transferencia alguna a su favor luego de la extinción de NBK BANK EN LIQUIDACIÓN.

Criterio asumido en las Resoluciones N° 512-2021-SUNARP-TR-L del 19.03.2021 y 1694-2021-SUNARP-TR-L del 13.09.2021

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

12. Finalmente, de la partida 45426807 del Registro del Predios de Lima no se advierte que se haya extendido la anotación de apelación al título venido en grado tal como lo dispone el Artículo 152 del RGRP; por tanto, en ejecución de esta resolución deberá extenderse la anotación de apelación.

Con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Alvitez Temoche, autorizado por resolución N°068-2024-SUNARP/PT del 26.02.2024.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima y, **DISPONER la inscripción** previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.
2. **DISPONER** que la registradora pública (e) extienda la anotación de apelación en la partida vinculada.

Regístrese y comuníquese



Fdo.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Vocal (s) del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALVITEZ TEMOCHE

Vocal (s) del Tribunal Registral