



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

Lima, 09 de julio de 2021

APELANTE : **JACK WILLIAMS CERÓN RODRÍGUEZ.**
TÍTULO : N° 986656 del 19/04/2021.
RECURSO : Escrito del 18/06/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Levantamiento de hipoteca.
SUMILLA :

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

Si en el título constitutivo de la hipoteca no hubiese intervenido el cónyuge del acreedor, bastará que en el levantamiento de hipoteca intervenga únicamente el cónyuge a cuyo favor se constituyó el gravamen.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción del levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 40151850 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de declaración de pago, extinción de deuda y levantamiento de hipoteca del 12/08/2020, otorgada ante el notario de Lima Manuel Alipio Román Olivas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Manuel Baltazar Otárola Paredes observó el título en los siguientes términos:

Reasumiendo competencia se observa lo siguiente:

La rogatoria corresponde a la inscripción levantamiento de hipoteca inscrita en el asiento D00003 de la partida 40151850 del Registro de Predios.

En la escritura pública presentada, comparece Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo quien en su condición de acreedor levanta la mencionada hipoteca; no obstante, en el referido asiento D00003 obra inscrita la

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

hipoteca a favor de la sociedad conyugal formada por Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo y Carmen Castro Arista.

Sírvase subsanar considerando que toda aclaración o modificación a un instrumento público protocolar se realiza mediante otro de igual clase conforme establece art. 48 del D. Leg. N° 1049.

Base Legal: Art. 2011 y 2015 del Código Civil y art. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Producto de una deuda, se celebró un contrato de hipoteca con el señor Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo, el mismo que fue inscrito en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 40151850 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, precisando que la hipoteca fue suscrita únicamente por Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo, no habiendo participado otra persona en calidad de acreedor.
- Al haberse cumplido con el pago de la obligación que garantiza dicha hipoteca, se celebró una escritura pública de declaración de pago, extinción de deuda y levantamiento de hipoteca el 12/08/2020, a la cual se le insertó el cheque con el que se cancelaba la obligación, así como una declaración de no adeudo.
- Habiéndose acreditado el pago de la deuda que originó la hipoteca en su totalidad, se presentó el mencionado instrumento ante la SUNARP con la finalidad de inscribir el levantamiento del gravamen.
- El título fue liquidado por la suma de S/ 219.00 soles, la cual fue cancelada, motivo por el cual debía procederse a la inscripción.
- No obstante, mediante esqueda del 01/06/2021, el título fue materia de observación.
- El registrador rechazó la inscripción manifestando que se necesita la participación de la esposa de Emiliano Honorio Valdivia Melo para inscribir el levantamiento de la hipoteca, pese a que esta nunca participó en la escritura pública de constitución, ni es acreedora.
- Si se verifica la escritura pública de constitución de hipoteca, se podrá advertir que la misma no fue constituida por la sociedad conyugal, sino a favor de Emiliano Honorio Valdivia Melo.
- El registrador incurre en un error al no considerar el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil, el cual expresamente señala que la hipoteca se termina cuando la obligación garantizada queda extinguida.
- Como es ampliamente conocido, el pago es la forma por excelencia mediante la cual se extingue la obligación, con lo cual, al acreditarse de manera indubitable que la obligación que garantiza la hipoteca, esta

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

ha quedado extinta y corresponde inscribir el levantamiento de hipoteca, ya que la misma no existe en el plano jurídico.

- La esposa de Emiliano Honorio Valdivia Melo no participó del contrato de constitución de hipoteca, por lo cual carece de sentido el exigir que, a efecto de inscribir el levantamiento de la misma, la mencionada cónyuge tenga que emitir una manifestación de voluntad.
- No es razonable que se impida levantar el gravamen cuando la obligación que garantizaba la hipoteca ha quedado extinguida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 116601 que continúa en la partida electrónica N° 40151850 del Registro de Predios de Lima.

En la ficha y partida citadas consta inscrito el inmueble de dos plantas ubicado con frente al Jirón Manuel Angosto N° 760 de la Urbanización Industrial Conde de Las Torres, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D00003 consta inscrita la hipoteca constituida por Carlos Felipe Cerón Rodríguez, Isaac Cerón Rodríguez y Jack Williams Cerón Rodríguez a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo y Carmen Castro Arista, hasta por la suma de S/ 150.000.00 soles. Dicha inscripción se efectuó en mérito del título archivado N° 1270161 del 30/05/2019).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si es necesario que la cónyuge del acreedor hipotecario intervenga en el levantamiento de hipoteca constituida a favor de aquél, no obstante, no aparecer como titular de la acreencia en el título constitutivo.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas

¹ **Artículo 2011.-** “Los registradores 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. (...)”.

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

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 resulte de ellos, **de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.**

Concordantemente, 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.**

2. En esa línea, el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”. (El resaltado es nuestro).

3. Bajo tales consideraciones, la calificación es el examen que el registrador hace del título y de sus antecedentes para determinar si puede acceder al Registro. La calificación es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma previa a la inscripción de los derechos que de estos emanan. Calificar es examinar, evaluar y confrontar. Se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal) y se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto material), **y se confronta el título con los antecedentes que obran en el Registro.**

La calificación se realizará sobre la base del título presentado, **de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes registrales.** Sin embargo, la calificación no queda al libre albedrío de las instancias registrales; está sometida a determinadas pautas que deben ser respetadas.

Bien señala Antonio Pau Pedrón al referirse a la calificación que *“este control se desarrolla en una doble dirección: el documento que accede al*

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

Registro y la coherencia del documento con los antecedentes registrales” (El resaltado es nuestro). Sólo así se entiende el papel gravitante que desempeña el Registrador en el proceso de calificación, ya que de ello dependerá si el derecho llega a inscribirse.

4. Por otro lado, debe tenerse presente que en la calificación registral se aplican los principios registrales, siendo que en el presente caso cobra relevancia el principio de legalidad, regulado específicamente en el artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

“Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.”

5. El artículo 1122 del Código Civil establece que 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.

Cabe señalar que dicha disposición también resulta aplicable a las hipotecas legales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1121 del Código Civil².

6. En relación al mencionado numeral 1 del artículo 1122, en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984³, se indica lo siguiente:

“(…) no es sino la consecuencia del carácter accesorio que la hipoteca tiene con relación a la obligación que asegura. Por consiguiente, si desaparece el crédito, debe desaparecer la hipoteca.

² **Artículo 1121.-** Las reglas de los artículos 1097 a 1117 y 1122 rigen para las hipotecas legales en cuanto sean aplicables.

³ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, publicada en la separata especial del diario oficial El Peruano el 12/11/1990, P. 21.

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

De modo que, si el crédito garantizado se extingue por pago, condonación, novación, consolidación u otra forma de extinguir obligaciones, queda automáticamente extinguida la hipoteca en virtud del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (...)."

Del tenor de lo expuesto, tenemos que extinguida la obligación conlleva a la extinción de la hipoteca que le es accesoria.

Adicionalmente en la citada Exposición de Motivos⁴, se ha precisado que: *"(...) no obstante que la obligación se encuentre extinguida en el ámbito civil, es necesario que el Registro exprese mediante un asiento específico, que la hipoteca se encuentra cancelada. Dicho asiento puede extenderse por el mérito de una declaración unilateral del acreedor, de un contrato de levantamiento de hipoteca o en virtud de un mandato del Juez"*.

Así, tenemos que ante el Registro la acreditación de la extinción de la obligación y, por tanto, de la hipoteca que la garantizaba, puede darse por:

- **Declaración unilateral del acreedor hipotecario.**
- Contrato celebrado entre acreedor y deudor hipotecario.
- Resolución judicial.

7. Por su parte, en relación a la cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor, en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP), se establece lo siguiente:

"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. En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, salvo el caso en que se haya registrado la constitución de una hipoteca unilateral y no conste en la partida del predio su aceptación por el acreedor. Estas disposiciones no rigen para las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales. **Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del otro cónyuge**". (El resaltado es nuestro).

⁴ Ob. Cit. P. 22.

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

A tenor de las consideraciones expuestas, podemos concluir –en principio- que, para efectos de extender el asiento de cancelación de hipoteca, constituye título suficiente la declaración unilateral formulada por el acreedor hipotecario en el documento respectivo, levantando la hipoteca o señalando que se le pagado la obligación garantizada.

8. Aunado a ello, el último párrafo del artículo 118 del RIRP señaló que resulta procedente la inscripción del levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando ésta fue otorgada únicamente a favor de aquél.

Dicho criterio recogió el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCIX, celebrado en sesión extraordinaria modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de diciembre de 2012:

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

“En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este consignando su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge”. Criterio adoptado en la Resolución N° 1077-2008-SUNARP-TR-L del 03/10/2008.

Los fundamentos que sustentaron el precedente fueron –entre otros- los siguientes:

- En el título constitutivo de la hipoteca el cónyuge acreedor concedió el préstamo solo, manifestando que era casado (**indicó incluso el nombre de su cónyuge**); sin embargo, el otro cónyuge no suscribió ni la minuta ni la escritura pública. De ello se advierte que se trata de una acreencia propia, más aún cuando éste concurre por derecho propio en el instrumento de cancelación.
- La cuestión se relaciona con el efecto liberatorio del pago hecho por el deudor a quien en el Registro aparece como acreedor (uno solo de los cónyuges). Al respecto, el artículo 1225 del Código Civil dispone que “extingue la obligación el pago hecho a **persona que está en posesión del derecho de cobrar**, aunque después se le quite la posesión o se declare que no la tuvo”.
- Señala Palacios que dicho artículo 1225 “(...) desea expresar que tiene efectos liberatorios el pago realizado a un sujeto que, como ya dijimos, se encuentra en una *situación de hecho* que implica el ejercicio efectivo del derecho capaz de suscitar *confianza en una real pertenencia del derecho*, debiéndose acotar que dicha confianza no debe derivar de apreciaciones subjetivas que tomen en consideración cómo el deudor ha entendido la situación a quien ha pagado, sino de un *examen objetivo de las*

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

*circunstancias que rodean al acto de cumplimiento a fin de juzgar si la apariencia generada justificaba el comportamiento deudor y considerar extinguida la obligación*⁵.

- Cuando de la partida registral y del título aparecen que fue únicamente uno de los cónyuges quien concedió el mutuo, entonces debe considerarse a éste como el *único acreedor*, pues se trata de una inscripción que es fruto de una calificación positiva (artículo 2011 del Código Civil) acerca de la validez del negocio generador del crédito. Esta inscripción –por imperio del artículo 2013 del Código Civil- goza de la presunción de exactitud y, especialmente, legítima al cónyuge que actuó solo para ejercer –individualmente- su derecho sobre el crédito y sobre la garantía.
- Un análisis objetivo de estas circunstancias que rodearon el acto generador de la obligación (la entrega del dinero mutuado por parte del acreedor y la inscripción del crédito y eficacia legitimadora de la inscripción a favor de éste) permiten sostener que las mismas generaron una razonable apariencia de titularidad del crédito en cabeza del cónyuge acreedor, apariencia que justificó el pago hecho a éste por el deudor, aunque aquél haya sido casado y aunque la garantía tenga como titulares a ambos cónyuges.
- De lo señalado resulta que, en aplicación del artículo 1225 del Código Civil, el deudor hizo el pago a la persona que estaba en posesión del derecho a cobrar. Consiguientemente, el pago efectuado tuvo eficacia liberatoria y extinguió la correspondiente obligación, de conformidad con el inciso a) del artículo 1122 del Código Civil.

9. En el presente caso, se solicitó la inscripción del levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 40151850 del Registro de Predios de Lima.

Ahora bien, conforme se desprende del asiento D00003 de la partida N° 40151850 del Registro de Predios de Lima, la hipoteca –*cuyo levantamiento se solicita*- fue constituida por Carlos Felipe Cerón Rodríguez, Isaac Cerón Rodríguez y Jack Williams Cerón Rodríguez a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo y Carmen Castro Arista, en mérito a la escritura pública del 23/05/2019, otorgada ante el notario de Lima Isaac Higa Nakamura.

Como puede verse, la hipoteca fue inscrita a favor de la sociedad conyugal, por lo tanto –*en principio*- el levantamiento de dicho gravamen debería ser otorgada por ambos cónyuges.

Sin embargo, verificado el título archivado N° 1270161 del 30/05/2019, que dio mérito a la extensión del referido asiento D00003, se advierte lo siguiente:

“(…)

⁵ Eric PALACIOS MARTINEZ, en: *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima. 2005. Vol. VI. Comentario del artículo 1225.

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA
QUE OTORGAN:

JUAN EMILIANO HONORIO VALDIVIA MELO

A FAVOR DE:

CARLOS FELIPE CERÓN RODRÍGUEZ
ISAAC CERÓN RODRIGUEZ
JACK WILLIAMS CERÓN RODRÍGUEZ

INTRODUCCIÓN:

(...)

JUAN EMILIANO HONORIO VALDIVIA MELO, (...) CASADO CON CARMEN CASTRO ARISTA, (...) QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

(...)

MINUTA

SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, **QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO EL MUTUANTE, EL SR. JUAN EMILIANO HONORIO VALDIVIA, (...) DE ESTADO CIVIL CASADO (...).**

(...)

CONCLUSIÓN

IMPRESIÓN DACTILAR Y FIRMA DE: JUAN EMILIANO HONORIO VALDIVIA MELO

(...)”. (EL resaltado es nuestro).

Nótese, que el préstamo fue concedido única y exclusivamente por Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo, quien intervino en nombre propio y declaró asistirle el estado civil de casado con Carmen Castro Arista, no obstante, esta última no tuvo participación alguna en la celebración del acotado acto jurídico; por lo tanto, el asiento D00003 fue extendido erróneamente, debido a que la hipoteca *submateria* sólo tiene un acreedor, en este caso: **Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo y no la sociedad conyugal.**

Por lo tanto, al tratarse de una acreencia propia y no de la sociedad de gananciales, resulta procedente que Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo otorgue el correspondiente instrumento público de cancelación de hipoteca, sin requerir la intervención de su cónyuge.

10. En ese contexto, revisada la escritura pública del 12/08/2020- *adjunta en el presente título*- se tiene que Juan Emiliano Honorio Valdivia Melo, casado con Carmen Castro Arista, declaró expresamente que todas las deudas que mantenían con los deudores, entre las que se encuentra el mutuo que generó la hipoteca inscrita en el asiento D00003 de la partida N° 40151850 del Registro de Predios de Lima, han sido pagadas, insertando en dicho instrumento el respectivo cheque de gerencia como constancia del pago realizado.

RESOLUCIÓN No. 933 -2021-SUNARP-TR

Por lo tanto, en vista que el levantamiento de la hipoteca *submateria* ha sido otorgado por el legítimo y único acreedor, y teniendo en cuenta lo establecido en el último párrafo del artículo 118 del RIRP, así como en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCIX, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia, debiendo disponerse la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 40151850 del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título mencionado en el encabezado, y **disponer** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
PEDRO ALAMO HIDALGO
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

p.jdeza.