

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de Abogada

Autor

Angie Toralva Valverde

Revisor

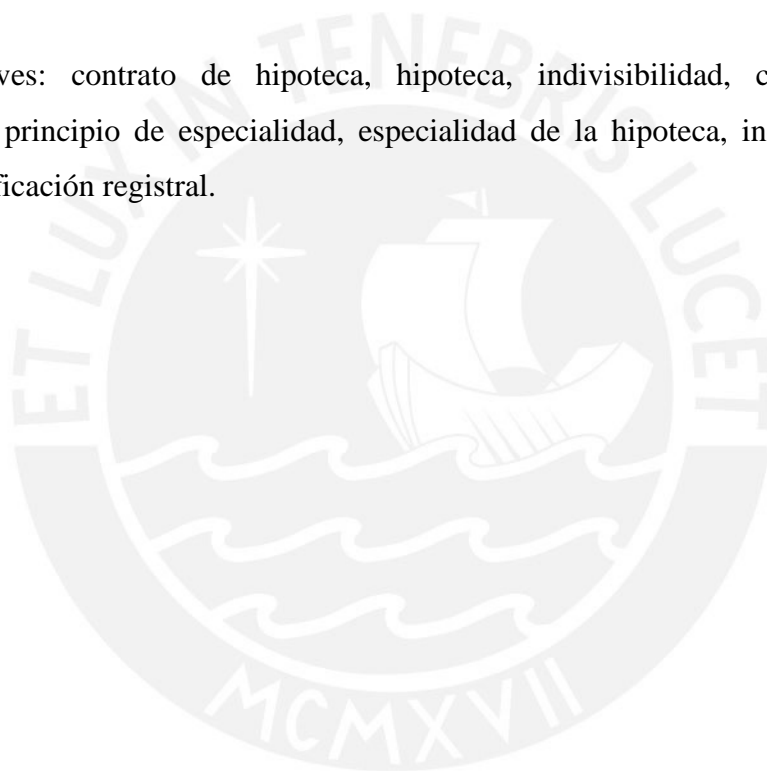
Jorge Antonio Martin Ortiz Pasco

Lima, 2021

RESUMEN

Este informe cuestiona y analiza la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, en relación a la calificación registral, la cual no advierte la incompatibilidad entre el título presentado y el antecedente registral. Asimismo, el Tribunal Registral ignora al calificar la aplicación de las normas competentes al acto rogado. Finalmente, sostengo que, la especialidad funciona como una herramienta de la calificación registral del folio real en nuestro sistema registral y no como un principio registral.

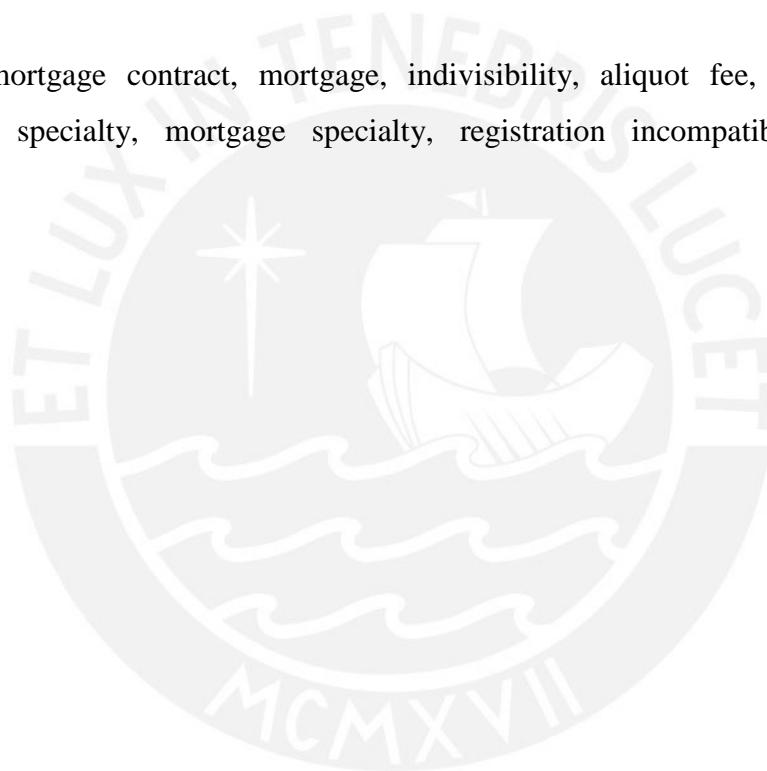
Palabras claves: contrato de hipoteca, hipoteca, indivisibilidad, cuota alícuota, copropiedad, principio de especialidad, especialidad de la hipoteca, incompatibilidad registral, calificación registral.



ABSTRACT

This report questions and analyzes the Resolution N° 451-2020-SUNARP-TR-L, in relation to the registry qualification, which doesn't warn about the incompatibility between the title presented and the registry record. Likewise, the Registry Court ignores the application of the competent rules to the requested act. Finally, I argue that the specialty works as a tool of the real folio of the registry qualification in our registry system and not as a registration principle.

Keywords: mortgage contract, mortgage, indivisibility, aliquot fee, co-ownership, principle of specialty, mortgage specialty, registration incompatibility, registry qualification



ÍNDICE ANALÍTICO

INTRODUCCIÓN	5
JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN	6
1. Relación de los hechos	7
2. Marco jurídico aplicable	8
3. Problemas jurídicos de la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L	9
3.1. ¿Gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad depende de la hipoteca, como garantía real, o del contrato de hipoteca, como acto jurídico?	9
3.1.1. El contrato de hipoteca	9
3.1.2. La indivisibilidad de la hipoteca	16
3.1.3. La cuota alícuota como bien inmueble	19
3.2. ¿El principio de especialidad determina las cuotas alícuotas sobre una copropiedad a hipotecar?	21
3.2.1. La especialidad desde la doctrina	21
3.2.2. En Perú: ¿Principio registral o herramienta del procedimiento registral?	23
3.2.3. La especialidad de la hipoteca	26
3.3. Análisis sobre los problemas jurídicos de la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L	28
3.3.1. Gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad desnaturaliza la característica de indivisibilidad de la hipoteca	28
3.3.2. La especialidad de la hipoteca en el caso	33
CONCLUSIONES	40
RECOMENDACIONES REFERENCIAS	41
BIBLIOGRÁFICAS	42

INTRODUCCIÓN

La hipoteca cumple un rol muy importante en nuestra sociedad, ya que a través de ella es posible acceder a créditos en el mercado. Claramente, la hipoteca dinamiza la transacción mercantil al funcionar como una herramienta atractiva para los contratantes. Sin duda, la hipoteca favorece al deudor hipotecario por su gran utilidad y, a su vez, resulta atractiva desde la perspectiva del acreedor hipotecario, quien se encuentra vigorizado por los derechos de persecución, preferencia y venta judicial. Muestra de ello, es que esta garantía real es utilizada entre los peruanos y peruanas con gran frecuencia¹. Tanto es así que, incluso personas no relacionadas al mundo del Derecho conocen las implicancias y alcances de esta figura.

Es por todo lo mencionado que, el marco jurídico que regula la hipoteca debe ser de correcta aplicación. Las normas que regulan la hipoteca son claras y se encuentran preestablecidas en el Código Civil. Por esta misma razón, no debería haber duda sobre su aplicación, sobretodo, por parte de quienes tienen la importante tarea de calificar la rogatoria de inscripción de hipoteca para determinar su acceso al registro público. Ante ese escenario, los sujetos que participan de la hipoteca deben tener la tranquilidad de que, tanto los registradores y el Tribunal Registral cumplen con lo preestablecido por el ordenamiento jurídico en relación a la hipoteca.

La Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, objeto de estudio en el presente trabajo de investigación, nos demuestra lo contrario. Pues, expone que, en oportunidades, estos operadores registrales pueden dejar de advertir normas imperativas vinculadas directamente con el acto rogado. No solo ello, sino desconocer la incompatibilidad entre el título presentado y el antecedente registral al momento de la calificación registral. Por último, cuestionaré el mal llamado “principio de especialidad”. Todo lo mencionado se verá con mayor detalle en el desarrollo del presente trabajo.

¹ Las últimas estadísticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos informan que, en el año 2017 se inscribieron 92 305 hipotecas a nivel nacional, en el año 2018 se inscribieron 95 519 hipotecas a nivel nacional y de enero a mayo de 2019 se inscribieron 39 434 hipotecas a nivel nacional (SUNARP, 2018).

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L versa sobre la inscripción de una hipoteca en el Registro de Predios de Lima, la cual grava parcialmente una cuota alícuota de un predio en copropiedad.

Esta resolución nos acerca al análisis de instituciones relacionadas con el Derecho Civil y el Derecho Registral. Por un lado, la Resolución permite analizar las instituciones de la copropiedad, las fuentes de obligaciones y la hipoteca que forman parte del Derecho Civil. Por otro lado, la misma resolución permite analizar figuras importantes del Derecho Registral, como: el principio de especialidad, el elemento de la compatibilidad de la calificación registral y la hipoteca como acto inscribible en el Registro de Predios de Lima.

Asimismo, la resolución objeto de análisis expone cómo el Tribunal Registral sobrepone instituciones del Derecho Civil. Debido a que, la segunda instancia registral permite a los deudores hipotecarios gravar parcialmente las cuotas alícuotas que tienen sobre el predio en copropiedad. Ante ello, el presente trabajo busca exhibir a la hipoteca como una garantía de derecho real que descansa sobre una institución del Derecho Civil, el contrato. En este punto, cabe señalar que, para la constitución de la hipoteca como garantía real no se debe sobreponer las instituciones del derecho que convergen en el mismo acto registral, por lo contrario, debe responder a la legalidad que exigen las normas.

1. Relación de los hechos

La Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L versa sobre la inscripción de una hipoteca en el Registro de Predios de Lima, la cual grava parcialmente una cuota alícuota de un predio en copropiedad. La cuota alícuota que se busca gravar corresponde al inmueble ubicado en el Lote 21 de la Manzana K de la Calle Las Palmeras, Urbanización Residencial La Ensenada, en el distrito de Puente Piedra correspondiente a la partida N° 42970220 del Registro de Predios de Lima. El inmueble en mención, es de copropiedad de José Oviedo Quispe, Sabina Cjumo Pizarro, Sergio Willy Llano Llano, Norma Elisa Rosas, Roger Vicente Cabello Silva y Antonieta Angélica López Fernández.

Según el asiento 3 c) aparece el dominio de Roger Vicente Cabello Silva y Antonieta Angélica López Fernández, ambos casados. Por su parte, en el asiento C 00001 consta que José Oviedo Quispe y Sabina Cjumo Pizarro, ambos solteros, son copropietarios de 9.815% de cuotas alícuotas sobre el inmueble, siendo cada uno propietario de 4.9075%. Finalmente, los asientos C 00004 y C 00006 indican que Norma Elisa Rosas Vilcarino y Sergio Willy Llano Llano, ambos solteros, son copropietarios del 30.07% y 10.71% de cuotas alícuotas sobre el inmueble, respectivamente.

El 20 de septiembre de 2019, la minuta de hipoteca se elevó a Escritura Pública ante notario de Lima, Luis Manuel Gómez Verástegui. En ella, los señores Willy Llano Llano y Norma Elisa Rosas manifiestan su voluntad de constituir hipoteca a favor de Ángel Arturo Vivanco de la Cruz Una vez que, los señores Llano y Rosas solicitaron la inscripción de la hipoteca ante el registro correspondiente; en primera instancia recibieron una esquila de observación por parte de la registradora pública. La mencionada observación advirtió la discrepancia entre la minuta y el antecedente registral, dado que la minuta informa que los deudores hipotecarios son titulares registrales “únicamente” de 10.71% de las cuotas alícuotas sobre el predio en cuestión; mientras que, el antecedente registral informa que son titulares registrales de 10.71% y 30.07% de las cuotas alícuotas sobre el predio. Ante ello, los solicitantes apelan la observación aduciendo que en la cláusula primera del parte notarial de la escritura pública indica que los titulares únicamente son propietarios del 10.71%, lo cual no discrepa con el antecedente registral. Esta apelación no aclara la titularidad respecto al 30.7% de acciones y derechos restantes. Asimismo, los señores Llano y Rosas indican que cumplieron con los requisitos exigidos por la norma.

Es en la segunda instancia, donde se discute si ¿El hipotecante puede gravar parcialmente las cuotas alícuotas que tiene sobre el predio?. Con fecha 07 de febrero de 2020, el Tribunal Registral, mediante Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, estableció que es posible que, en el caso en concreto, los hipotecantes puedan gravar parcialmente las cuotas alícuotas que tienen sobre el predio. En atención a que, conforme a lo señalado por la vocal, Elena Rosa Vásquez Torres, los deudores hipotecarios delimitan perfectamente la cuota alícuota que quieren gravar al determinar los alcances del derecho real. Por todo ello, el Tribunal Registral revocó la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima y ordenó se proceda a la inscripción, previo pago de los derechos registrales, al no verificar la inobservancia del principio de especialidad.

2. Marco jurídico aplicable

El presente trabajo de investigación desarrolla el acto inscribible de una hipoteca que grava una cuota alícuota sobre un predio en copropiedad. Ante ello, es de aplicación las normas referentes al contrato, la copropiedad, la hipoteca, las disposiciones generales del Registrso Público y las normas en relación al Registro de la Propiedad Inmueble en el Código Civil peruano. Asimismo, los artículos 13, 48, 83 y 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establecen el contenido general del asiento de inscripción, la técnica de inscripción, el contenido del asiento de inscripción para la constitución de la hipoteca y sobre la transferencia de cuotas alícuotas de un predio, respectivamente. Además, los artículos IV y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, relacionados al principio de especialidad y legitimación, respectivamente. Así como también, los artículos 33 y 50 del mismo Reglamento, relacionado a las reglas y límites de la calificación registral y al contenido general del asiento de inscripción. Adicionalmente, para nutrir diversos conceptos traeré a colación el Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, el Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, el Primer Precedente del Vigésimo Segundo Pleno del Tribunal Registral, el Séptimo Precedente del Quincuagésimo Pleno del Tribunal Registral, la Resolución N° 279-1997-ORLC/TR, la Resolución N° 1572-2014-

SUNARP-TR-L, la Resolución N° 1267-2014-SUNARP-TR-L y la Resolución N° 032-2014-SUNARP-TR-A.

3. Problemas jurídicos de la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L

3.1. ¿Gravar parcialmente las cuotas alicuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad depende de la hipoteca, como garantía real, o del contrato de hipoteca, como acto jurídico?

Ante todo, es importante resaltar dos ideas. La primera, es que la hipoteca es una garantía real regulada por el Libro de Derechos Reales del Código Civil y el contrato es un acto jurídico que se encuentra regulado por el Libro de Fuentes de las Obligaciones del mismo Código. La segunda idea es que la hipoteca, como garantía real, tiene como su fuente al contrato, como acto jurídico. En otras palabras, la hipoteca reposa sobre el contrato. Sin duda, nos encontramos ante dos instituciones jurídicas diferentes que deben armonizar entre sí, es decir las normas aplicables a la hipoteca no deben sobreponerse a las normas aplicables al contrato y viceversa.

3.1.1. El contrato de hipoteca

En el presente trabajo de investigación, reconocemos la naturaleza jurídica de la hipoteca como un derecho real de garantía. Así lo sostiene Diez-Picazo y Gullón (1987; 2013) y Albadalejo (2018) al señalar que, la hipoteca es un derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación, ya que otorga facultades de preferencia, realización del valor, en caso de incumplimiento de la obligación, y de oponibilidad erga omnes al acreedor hipotecario. En contraposición, Mendoza (2015) postula que la hipoteca es un negocio jurídico que no requiere de inscripción en el Registro Público para que sea válida y cuente con eficacia obligacional; tal postura, no niega el hecho de que, la inscripción de la hipoteca genere efectos reales.

Esbozada la postura sostenida en el presente informe sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca, continuó señalando que, ello no refuta el hecho de que, por excelencia, la hipoteca sea de carácter convencional, puesto a que requiere del acuerdo entre el acreedor y el deudor hipotecario para constituirse como una garantía real. Es decir, por regla general la hipoteca tiene como fuente el contrato como acto jurídico. Como excepción a esta regla general, existen otras fuentes de la hipoteca: la ley, cuando dan origen a las hipotecas legales, y el acto jurídico unilateral, cuando dan origen a la hipoteca unilateral (Varsi y Torres, 2019).

Antes de continuar con el carácter convencional de la hipoteca, cabe precisar a qué hipoteca atribuimos este carácter en el amplio mundo de las hipotecas. Esta delimitación es importante, ya que nuestro ordenamiento jurídico contempla en el Código Civil a la hipoteca convencional, regulada en el artículo 1097; la hipoteca que recae sobre una unidad de producción, regulada en el artículo 1103; la hipoteca abierta regulada en el artículo 1104; y las hipotecas legales, reguladas en el artículo 1118. Asimismo, contamos con las llamadas “hipotecas especiales” reguladas por leyes especiales y precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral, como: la hipoteca unilateral, la hipoteca inversa, la hipoteca de Concesiones de Infraestructura y de Servicios Públicos, la hipoteca acuícola, la hipoteca de concesiones forestales y de fauna silvestre, la hipoteca en Programa de Vivienda del Estado, la hipoteca a favor del Banco de Materiales y la hipoteca minera (Ortiz, 2018). En esta oportunidad, me referiré a la hipoteca convencional.

Retomando con el contrato de hipoteca, este no es un contrato tipificado por el Código Civil, pese a ello, al ser un tipo de acto jurídico se rige bajo los requisitos de validez, regulados en el artículo 140 Código Civil, reglas y principios generales de este, conforme al Libro VII del Código Civil. Evidentemente, nos encontramos ante un contrato atípico nominado. Pero, ¿Cuál es la definición de contrato de hipoteca?. Para comenzar, el contrato es un acuerdo de la declaración de la voluntad de dos o más sujetos que crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica patrimonial (De la Puente, 2017). El contrato de hipoteca tiene la particularidad de crear una relación jurídica obligacional, de la cual se desprende la obligación del propietario de un bien inmueble de inscribir la garantía real en el Registro Público, con el objetivo de garantizar el pago de un crédito.

Resalta que, del contrato de hipoteca se deriva un derecho potestativo para el deudor hipotecario de inscribir o no la garantía real en el Registro Público (Rincón, 2005; Palacios, 2020).

Por su lado, Albaradejo (2010) señala que, la hipoteca contractual está catalogada como una hipoteca de clase voluntaria y expresa. Es voluntaria porque es establecida por negocio jurídico bilateral sin que exista previo deber y es expresa porque están conferidas en un título de vocación inscribible en el Registro de la Propiedad.

De lo anteriormente mencionado y continuando con la descodificación del contrato de hipoteca, este acto jurídico es plurilateral, patrimonial y genera una relación jurídica obligacional entre los sujetos que la conforma. Respecto al carácter plurilateral, el contrato de hipoteca requiere de la manifestación de voluntad de dos o más partes distintas, el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario, para crear una relación jurídica. Cabe indicar que, una o ambas partes pueden estar conformadas por más de una persona. Con relación al carácter patrimonial, el contrato de hipoteca produce una relación jurídica de naturaleza económica, ya que el contenido de la obligación versa sobre un bien inmueble, que sin duda tiene una valoración monetaria. En cuanto a su carácter obligacional, el contrato de hipoteca crea una relación obligatoria entre el deudor y el acreedor hipotecario. Vale decir que, la relación jurídica que crea el contrato de hipoteca impone una obligación al concedente de desplegar actos positivos para constituir la misma y al mismo tiempo impone un derecho al acreedor hipotecario a que se constituya a su favor la hipoteca (Torres, 2018; De la Puente, 2017). En la misma línea, Palacios señala que: “antes e independientemente de la inscripción, la hipoteca no existe: solo se tendría en la esfera del sujeto legitimado un derecho a proceder con la inscripción, a lo sumo se tendría solo una mera expectativa sin una directa relevancia jurídica” (2020, p. 839).

Configurado el contrato de hipoteca con los elementos del contrato como acto jurídico, este no sería válido si no observa cada uno de los requisitos de validez, conforme al artículo 140 del Código Civil, el cual hace alusión a la plena capacidad de ejercicio de los sujetos, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y a la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Adicionalmente, Torres (2018) menciona que la manifestación de voluntad de las partes es requisito esencial del acto jurídico. En virtud

de la cual las partes puedan determinar libremente el contenido del contrato, conforme lo señalado en el artículo 1354 del Código Civil. Pero el mismo artículo establece un límite: “siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”.

En este punto, es importante reflexionar que, si bien el contrato de hipoteca no genera un derecho real de manera automática, si genera un derecho obligacional que en el mejor de los casos desencadenará en la inscripción de la hipoteca en el registro correspondiente. Lo expresado sobre el contrato de hipoteca, no busca restarle importancia al mismo. Al contrario, debo mencionar que, el contrato de hipoteca es completo y autónomo para generar eficacia obligacional inter partes. Aunque no cabe duda que, lo deseado al momento de acordar un contrato de hipoteca es que se inscriba en el registro para que se encuentre constituida como una garantía real y alcance los efectos que le confiere la ley (Rivero, como se citó en Lacruz,s/f; Ortega, 2013).

Para tal efecto, es menester que el contrato de hipoteca cumpla con las exigencias del Título III del Libro V del Código Civil, debido a que, al tratarse de un contrato de hipoteca este tiene una estructura especial. De la Puente (2017) señala que, la estructura del contrato está conformada por un contenido y forma característica. Como expresé, el contrato de hipoteca se compone por elementos estructurales que responden directamente a la institución de la hipoteca. Estos elementos, son: el acreedor hipotecario, el deudor hipotecario, el monto del gravamen, la obligación y, finalmente, la inscripción de la hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble. Los cuales se desprenden del artículo 1099 del Código Civil:

Artículo 1099.-

Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

En otras palabras, los elementos mencionados son componentes estructurales que hacen a la hipoteca, ya que sin estos el contrato de hipoteca no se podría constituir. Sobre los sujetos que conforman el contrato de hipoteca, estos son: el acreedor hipotecario, como sujeto activo, y el deudor hipotecario, como sujeto pasivo. Varsi (2017), indica que, los sujetos pueden ser: la persona natural o la persona jurídica pública o privada. Ahora bien, mediante Resolución N° 279-1997-ORLC/TR, el Tribunal Registral advierte que:

Lo determinante es la intervención y consentimiento del propietario del bien afectado y no del deudor cuyas obligaciones se garantizan, por lo que deviene en irrelevante para efectos de la validez de la hipoteca la intervención de dicho deudor cuando resulta ser un tercero, distinto al otorgante de la garantía, quien constituye la hipoteca para asegurar el cumplimiento de una deuda ajena.

Es decir, quien puede constituir la hipoteca es quien consta en el Registro de Propiedad Inmueble como propietario o titular registral del bien que se quiere gravar, sea este el deudor de la obligación o no. En otras palabras, una cosa es propietario del bien inmueble, que de manera obligatoria, debe ser quien constituya la hipoteca, y otra cosa es el deudor de la obligación, quien puede ser propietario o no del bien a gravar, ya que la hipoteca puede garantizar la obligación propia o de un tercero, conforme al primer párrafo del artículo 1097 del Código Civil. En esa misma línea, Palacios (2020) señala que el deudor hipotecario es el propietario del bien inmueble, quien concede la hipoteca al ser sujeto legitimado con derecho subjetivo para gravar.

Respecto al carácter obligacional de la hipoteca, “por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero” conforme al primer párrafo del artículo 1097 del Código Civil. En la misma línea Bigio (1991), señala que, la obligación que garantiza puede ser obligación de dar suma de dinero. Incluso,

obligación de hacer o no hacer, siempre y cuando éstas expresan un valor dinerario en el monto del gravamen. Como bien señala Musto (2000), la idea de la hipoteca es que garantice el pago de toda clase de créditos. Además, la obligación que garantiza la hipoteca puede ser determinada o determinable, según el inciso 2 artículo 1099 del Código Civil. La obligación es determinada cuando, la obligación se encuentra debidamente identificada al momento de la constitución de la hipoteca (Mendoza, 2005). Por el contrario, la obligación es determinable cuando no se encuentra delimitada al momento de la constitución de la hipoteca. En este último caso, el Primer Precedente del Vigésimo Segundo Pleno del Tribunal Registral, regula los criterios mínimos de determinabilidad de la obligación garantizada con la hipoteca:

Procede la inscripción de hipoteca en garantía de obligaciones que no se encuentran determinadas cuando se constituye la hipoteca, pero que son determinables por haberse hecho referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones o a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley.

Asimismo, la obligación de la hipoteca puede ser futura o eventual, conforme al artículo 1104 del Código Civil. Avendaño (2020) señala que las obligaciones futuras existirán y las eventuales tienen existencia incierta. Cuando la obligación eventual de la hipoteca no llegara a existir, su constitución queda sin efectos. Ello, debido a que la obligación es un elemento esencial que constituye a la hipoteca.

En cuanto al monto del gravamen, el Séptimo Precedente del Quincuagésimo Pleno del Tribunal Registral, regula el monto del gravamen hipotecario:

El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas.

Conforme a este precedente de observancia obligatoria, el monto del gravamen puede ser determinado o determinable. Esta exigencia responde a que, soportar un gravamen de cuantía indeterminada es inseguro para los terceros, ya que no tendrían cómo conocer si el deudor puede continuar garantizando el cumplimiento de una obligación con el bien que pretende gravar. Ello teniendo en cuenta que, el inmueble puede encontrarse hipotecado y haber agotado el crédito que pueden garantizar con su valor. Así mismo, la indeterminación del monto del gravamen atenta contra la publicidad de la hipoteca y afecta consecuentemente, la seguridad de las transacciones comerciales (Carrasco, Cordero y Manuel, 2002; Avendaño y Avendaño, 2017).

Finalmente, la inscripción del título de la hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble es el último requisito para constituir el derecho real hipotecario. Gonzales (2018) señala que, la hipoteca se encuentra sujeta a un régimen de inscripción constitutiva, ya que para que el derecho real nazca, previamente, el concedente deberá inscribir la hipoteca en el registro correspondiente. Es así que, el título que no ingrese al registro se limita a la eficacia obligacional inter partes y, en consecuencia, es inoponible. En palabras más clara, la hipoteca que prescindiera de inscripción en el Registro Público no protege al acreedor hipotecario frente a terceros. Salta a la vista que, la inscripción es el último paso para constituir una hipoteca, pero no el menos importante, ya que sin él el derecho real de garantía no surgiría.

Ahora, respecto a la forma del contrato de hipoteca, el contrato de constitución de la hipoteca debe reunir la forma solemne exigida por ley (Torres, 2018). Conforme al artículo 1098 del Código Civil, la escritura pública es título en virtud del cual se inscribirá la hipoteca en el registro, salvo disposición diferente de la ley. Según el inciso 2 del artículo 235 del Código Procesal Civil, la escritura pública es un documento público conferido por notario. Claramente, se trata de un documento escrito. Aliaga (s/f) señala que el artículo 1098 del Código Civil no sanciona con nulidad la falta de formalidad, con lo cual el contrato de hipoteca que inobserve la escritura pública tiene un carácter ad probationem. Ello debido a que, conforme al artículo 144 del Código Civil: “cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto”.

De lo expuesto, es posible distinguir entre el contrato de hipoteca, como acto jurídico, y la hipoteca, como derecho real de garantía. En esa línea, Gonzáles señala que: “una cosa es el acto jurídico de hipoteca (título), y otra es su consecuencia o efecto (derecho)” (2018, p. 252). Esta referencia proyecta, de manera clara, la diferencia entre el contrato de hipoteca y el derecho real de hipoteca. Ello es así, pues cuentan con distintos efectos jurídicos. Por un lado, del acto jurídico de hipoteca surge una obligación y por otro lado, de la hipoteca constituida surge un derecho real. En la misma línea, Cangrejo indica que: “es menester distinguir el contrato de hipoteca (acto jurídico) del derecho real de hipoteca (garantía)” (2005, p. 22). En suma, el contrato de hipoteca es una de las fuentes de la garantía real hipotecaria y que, a su vez, esta fuente es el título que genera una obligación al deudor hipotecario de constituir la hipoteca para obtener un derecho real a favor del acreedor hipotecario.

En síntesis, el contrato de hipoteca responde a las exigencias del acto jurídico y la hipoteca, conforme a las normas del Libro de Fuente de Obligaciones y Derechos Reales del Código Civil. De otra forma, el contrato de hipoteca no tiene viabilidad ni propósito en el mercado. Desde luego, ninguna institución jurídica es más importante que otra, ya que se advierte que por la falta de algún elemento o requisito de validez del acto jurídico o de la hipoteca, simplemente, no se podría constituir la hipoteca como derecho real. En síntesis, el contrato de hipoteca y la posterior inscripción del título de hipoteca en el registro es parte de un sistema, que no admite que falte un elemento o requisito de validez del acto jurídico o de la hipoteca. Una vez aclarado ello, pasará a desarrollar una de las características de la hipoteca: la indivisibilidad.

3.1.2. La indivisibilidad de la hipoteca

Las garantías reales afectan un bien determinado para garantizar el cumplimiento de una obligación y genera oponibilidad erga omnes. Estas sirven al acreedor ante el incumplimiento del deudor mediante la liquidación del bien objeto de la garantía en el marco de un proceso judicial (Canelo, 2018; Diez-Picazo, 2013; Mendoza, 2005). En el

ordenamiento peruano contamos con las siguientes garantías reales: la hipoteca, la retención, la anticresis y la garantía mobiliaria. En esta ocasión, únicamente, me referiré a una de las características de la hipoteca: la indivisibilidad.

Antes de comenzar con ello, la hipoteca es una garantía real regulada en el artículo 1097 del Código Civil: “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”. En virtud de los derechos de acreedor hipotecario, ante el incumplimiento del deudor de la obligación garantizada el acreedor puede perseguir el bien hipotecado para subastarlo, en el marco de un proceso judicial, para cubrir la obligación con el producto del remate. Cabe realizar una precisión respecto al derecho de preferencia, este se hace efectivo si al momento de cobrar el monto de la venta judicial existiese más de un acreedor hipotecario, es decir una prelación de acreedores, con intención de cobrar sus créditos. Del mismo modo, la hipoteca es atractiva desde la perspectiva del propietario, ya que este conserva el bien gravado, ya que la afectación no implica el desplazamiento o desposesión del mismo (Perez, 1990; Bigio, 1991; Varsi y Torres, 2018).

Conforme a lo señalado por el Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, la hipoteca afecta, únicamente, bienes inmuebles. Es de carácter accesorio, ya que garantiza el cumplimiento de una obligación con un bien inmueble debidamente individualizado. Asimismo, señala que la hipoteca se constituye como derecho real una vez inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble, en virtud de escritura pública. Adicionalmente, menciona que la hipoteca es indivisible, es decir que no puede dividirse. Para completar la definición de hipoteca, esta tiene una doble especialidad, puesto que tanto la obligación que garantiza como el gravamen sobre el bien inmueble deben encontrarse determinadas o determinables (Avendaño y Avendaño, 2017).

Ahora, respecto al carácter indivisible. Conforme al artículo 1102 del Código Civil: “La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados”. Salta a la luz que, el artículo en mención contiene una norma imperativa que no admite pacto en

contrario. De manera que, las partes están impedidas de acordar que la hipoteca sea divisible en virtud de la autonomía privada. Sobre esta característica, el Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema acota que el artículo “aflora su carácter intangible mientras subsista la obligación”. Aunque, existe una posición diferente que afirma que, el acreedor puede renunciar a la indivisibilidad de la hipoteca, mediante acuerdo expreso. Debido a que, la indivisibilidad no sería elemento esencial de la garantía real en cuestión y porque el único beneficiario sería el acreedor hipotecario (Avendaño y Avendaño, 2019; Becerra, 2020). Postura que no comparto.

Desde luego, el carácter indivisible de la hipoteca tiene un propósito. Bigio (1991) señala que, la hipoteca tiene una función económica en beneficio del país. Debido a que, sirve de herramienta para que el deudor hipotecario acceda al crédito y, a su vez, funciona como medio de garantía eficaz para el acreedor. Sin duda, la hipoteca dinamiza el otorgamiento de créditos e incentiva la inversión de capitales, al comportarse como una sólida garantía real. Para estimular tan importante función, el Código Civil ha impuesto la indivisibilidad de la hipoteca. El mismo autor, señala que, el principio de indivisibilidad permite que la totalidad del bien inmueble garantice el pago de la obligación al acreedor y que colabora con el propósito de la regulación de la hipoteca, la cual tiene como objetivo vigorizar el derecho del acreedor.

La indivisibilidad sugiere que el bien objeto de hipoteca conforma una unidad jurídica que responde por el íntegro del pago de la obligación principal. Es decir, que, la hipoteca subsistirá sobre la totalidad del bien gravado y por lo tanto cada parte del bien hipotecado garantiza el pago de la obligación (Varsi y Torres, 2019; Cangrejo, 2005). Romero señala que:

Si el bien hipotecado se divide en fracciones o entre varias personas, todas y cada una de las partes continúan afectadas para garantizar el pago total de la deuda y si son varios los inmuebles todos ellos también responden. De igual manera, si el crédito es pagado en parte no por ello se extingue proporcionalmente la hipoteca sobre parte del bien, sino que ella continúa

gravando íntegramente el bien hasta el pago total al acreedor (1957, Pp. 444-445).

La hipoteca persiste entera, es decir sobre la totalidad del bien hipotecado, e idéntica, así el crédito se divide entre varias personas o se pague parte de la deuda y, aunque, el bien hipotecado se divida físicamente. En este último caso, el acreedor hipotecario conserva el derecho de hipoteca sobre la totalidad del bien, es decir sobre cualquiera de los bienes divididos garantiza la integridad del crédito. En el caso que, fueran partes de bienes divididos a la vez, cada parte del bien responde por la totalidad del crédito (Peña, s/f; Avendaño y Avendaño, 2017).

En conclusión, el presente trabajo de investigación sostiene que la hipoteca tiene como característica esencial la indivisibilidad. Puesto que, el bien inmueble gravado en su totalidad, sin admitir división, garantiza la totalidad del crédito. En otras palabras, el bien hipotecado y el crédito deben ser considerados como un todo, no susceptible a la fragmentación.

3.1.3. La cuota alícuota como bien inmueble

Antes de afirmar que la cuota alícuota es un bien inmueble merece la pena repasar la copropiedad. La copropiedad es un derecho real de titularidad de dos o más copropietarios sobre un mismo bien indiviso, es decir que no se divide en partes materiales. Razón por la cual, los copropietarios tienen derecho a participaciones llamadas cuotas alícuotas. Las cuales son de carácter inmaterial, ya que los copropietarios no pueden atribuir el ejercicio de su derecho sobre la cuota alícuota a una parte material del bien inmueble. Por todo lo señalado, la copropiedad produce una “doble clase de derechos” para los copropietarios: un derecho sobre la totalidad del bien en copropiedad, derecho en común, y otro derecho sobre la alícuota, derecho exclusivo. Este último derecho es una especie que pertenece al género de la comunidad de bienes por ser un derecho de cotitularidad, es decir de titularidad conjunta de más de dos personas (Arata, 2003; Benavides y de Trazegnies, s/f;

Diez-Picazo y Gullón, 1987; Palacios, 2005; Varsi, 2017; Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, 07 de febrero de 2020).

Conforme al artículo 969 del Código Civil, se señala que: “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. Cabe señalar que, el Código Civil adoptó el sistema de la comunidad romana como régimen legal de la copropiedad, ya que reconoce derechos de titularidad individual, llamadas cuota alícuotas, a favor de dos o más personas durante la vigencia de la cotitularidad. Las cuales, al corresponder al patrimonio individual del copropietario, le reconocen atributos exclusivos de gravar y disponer. Evidentemente, este sistema de corte individualista permite a los copropietarios ejercer derechos exclusivos sobre la totalidad del bien a través de las cuotas alícuotas. En virtud de este sistema, Arata (2009) agrega que: “es la titularidad de ese bien individual el germen del que deriva la facultad que se reconoce a todo comunero de pedir la división del bien común a efectos de, precisamente, alcanzar la materialización de la cuota” (p. 15; Mejorada, 2002).

Ahora, nos toca abordar a la tan mencionada cuota alícuota. La cuota alícuota es un elemento esencial y característico de la copropiedad, sin la cual la copropiedad se desnaturaliza y se podría confundir con cualquier situación de cotitularidad de un derecho o de un patrimonio. La cuota alícuota corresponde a una fracción aritmética cuantificada, es decir a un porcentaje que permite conocer los alcances de los derechos, obligaciones y cargas exclusivas del copropietario. Estas son de carácter inmobiliario cuando recae sobre bienes inmuebles, pero ello no quiere decir que se materializa, ya que las cuotas alícuotas son abstractas. A la luz del artículo 970 del Código Civil, ante la falta de un pacto de determinación de las cuotas alícuotas se presume la igualdad de ellas (Arata, 2003; Arata, 2009; Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, 07 de febrero de 2020).

Al pertenecer a la esfera de actuación individual de cada copropietario, la cuota alícuota permite utilizar el porcentaje de su copropiedad con total libertad y autonomía (Arata, 2003; Mejorada, 2002). En consecuencia, conforme al artículo 977 del Código Civil: “cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos”.

En suma, la cuota alícuota es un derecho individual y exclusivo de su titular, que otorga derechos, que permiten disponer libremente ya sea gravandola o enajenandola, y obligaciones. Si bien la cuota alícuota se traduce en un porcentaje o una fracción aritmética que no puede identificarse en la materialidad de un bien inmueble, su carácter es inmobiliario. Todo lo señalado hasta acá, nos lleva a afirmar que en el marco de un contrato de hipoteca, el concedente de la hipoteca puede disponer gravando una cuota alícuota de su propiedad sin mayor problema.

3.2. ¿El principio de especialidad determina las cuotas alícuotas sobre una copropiedad a hipotecar?

Nuevamente, antes de comenzar con la resolución de la pregunta es propicio desarrollar tres temas previos. El primero, se avoca a la especialidad desde la doctrina. El segundo, versa sobre el tratamiento normativo de la especialidad en nuestro país, apartado en el cuál se reflexionará si la especialidad es un principio registral o una herramienta del procedimiento registral. Finalmente, se abordará la especialidad de la hipoteca.

3.2.1. La especialidad desde la doctrina

De Reina, señala que los principios del sistema registral son criterios básicos a los que se llega a través de normas del Derecho positivo. Es decir, verdaderamente, no tienen rango de principios generales del Derecho o de reglas universales. Roca Sastre señala que, los principios registrales “son una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices” (como se citó en De Reina, 2012, p. 53).

El principio de especialidad, o también conocido como principio de determinación, exige la determinación inequívoca del contenido de los registros de propiedad y los registros de personas. Es decir, el principio que nos ocupa, no admite de ninguna manera datos difusos e imprecisos y es transversal a todos los registros. Así mismo, este principio se encuentra dentro de una clasificación de “principios que se refieren a requisitos de la inscripción”. Es decir, el principio de especialidad es un principio de aplicación en la etapa de la inscripción en el marco del procedimiento registral (De Reina, 2012; García y García

como se citó en García y Frontini, 1993). El principio que nos reúne, exige que las situaciones jurídicas que accedan al registro sean determinadas y en efecto generar claridad, lo cual es fundamento de la publicidad registral y el fomento del crédito territorial (García y García como se citó en Amado, 2018).

Roca Sastre reconoce el principio de especialidad registral y señala que se manifiesta en la determinación de tres aspectos: la finca, título causante del derecho real y el titular del derecho inscrito. El primero, la finca o bien inmueble debe encontrarse determinado en la hoja que configura el historial jurídico del mismo. En cuanto al segundo, la naturaleza jurídica, la extensión, cargas, limitaciones, su denominación y valor del derecho real debe encontrarse determinado. Finalmente, y de igual manera, el titular del derecho inscrito debe encontrarse identificado por su nombre (Como se citó en Gonzáles, 2010).

El principio de especialidad relacionado al registro de propiedad inmueble exige que los bienes se encuentren determinados en cuanto a su ubicación topográfica, indicación sobre su zona rural o urbana, indicación de la dirección exacta con calle y número, detalle sobre las medidas perimétricas y de superficie, linderos, etc. En suma, esta directriz busca identificar al bien (García y Frontini, 1993). Gonzales señala que, “el principio de especialidad implica que el registro se organiza sobre la base del objeto” y es medular para el registro, ya que sin él no sería posible lograr la certeza sobre el objeto y en consecuencia, certeza sobre el derecho (2012, p. 159). Gómez señala que, el principio de especialidad tiene dos aspectos: el aspecto material y el aspecto formal. El primer aspecto, hace referencia a la determinación de los derechos reales objeto de inscripción, de manera tal que ofrezca al registro los alcances y efectos del derecho inscrito. En cuanto al aspecto formal, hace referencia a la forma en la que se practican los asientos en el registro de propiedad inmueble, la cual tiene triple expresión: los asientos se expresan mediante el sistema de folio real, con claridad de redacción y debida secuencia, es decir sin huecos entre los asientos y finalmente, conforme a la normativa prevista. (Como se citó en De Reina, 2012). Mendoza (2016) señala que, la dimensión formal del principio de determinación se manifiesta a través de la determinación del objeto, es decir del bien, del titular registral y del derecho inscrito.

3.2.2. En Perú: ¿Principio registral o herramienta del procedimiento registral?

El Libro IX del Código Civil correspondiente a los Registros Públicos no contiene entre sus disposiciones el principio de especialidad. En su defecto, este principio se encuentra regulado en el artículo IV del Reglamento General de los Registros Públicos:

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Conforme a la Resolución N° 1267-2014-SUNARP-TR-L, el principio de especialidad es un principio registral también conocido como principio de determinación o especificación. El cual tiene como finalidad publicitar la inscripción, los alcances y la extensión de los actos y derechos de manera ordenada, completa y clara. Sobre su contenido, precisa que:

En mérito al Principio Registral de Especialidad para cada inmueble se debe aperturar solamente una partida registral, para cada persona jurídica se debe aperturar una partida registral y para cada persona en cada Registro que integra el Registro de Personas Naturales se debe aperturar una partida registral, y los asientos registrales relacionados al mismo inmueble,

persona jurídica o persona natural deben ser redactados solamente en dicha partida registral.

Cabe resaltar que, el Tribunal hace énfasis en que se trata de un “principio registral”. Lo cual, es un agregado de ellos, debido a que la norma, simplemente, lo nombra “principio de especialidad”. En suma, tanto el Tribunal Registral como Reglamento General de los Registros Públicos expresan que, el principio de especialidad busca que por cada bien, mueble e inmueble, y por cada persona, natural y jurídica, se aperture, mandatoriamente, una única partida registral. A partir de cada partida registral se crearán asientos registrales de manera correlativa y ordenada, a los cuales se le asignará una numeración correlativa correspondiente a un rubro.

En el caso del registro de bienes se adopta el sistema de folio real. Según la técnica de folio real, por cada título o derecho real sobre bienes muebles o inmuebles se aperturará, individualmente, asientos registrales. Esta técnica colabora en organizar el registro sobre la base del objeto y contempla que, por cada bien inmueble se apertura una hoja, la cual contiene el historial jurídico ordenado y completo del bien. Es en aquella hoja que consten actos, negocios o decisiones judiciales que afecten la situación del bien. En la misma línea, el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1572-2014-SUNARP-TR-L, señala por el sistema de folio real, cada bien inmueble tiene una partida electrónica, en sustitución del folio o ficha registral, en la cual se inscribe en forma cronológica los asientos de inscripción del bien y sus modificaciones, que conforma el historial jurídico del mismo. Mientras que, en el caso del registro de personas se adopta el sistema de folio personal. Según la técnica de folio personal, por cada nombre de los titulares del derecho ingresan se extiende el título en orden cronológico al Diario y los índices. Según Amado, el principio de especialidad constituye criterio ordenador que busca individualizar los derechos inscritos relacionados a bienes y personas de manera determinada y específica e identificar el titular registral (Ortiz, 2005; Gonzales, 2012; 2018).

Es importante comentar que, en nuestro sistema, la especialidad cumple un rol fundamental para lograr la publicidad. En el acápite anterior, señalé los aspectos que

forman parte del principio de especialidad registral según Roca Sastre: la finca, el título causante del derecho real y el titular del derecho inscrito. Son estos elementos que, corresponden a los de la publicidad, conforme lo sostiene Gonzáles: “el moderno principio de especialidad registral se refiere, precisamente, a todos los elementos de la publicidad”. Siendo los elementos de la publicidad registral inmobiliaria, según el autor: la finca, referido a la base objetiva que consiste en la superficie del suelo o espacio delimitado sobre el cuál recae los derechos; el titular registral, es la base subjetiva que consiste en el sujeto titular de un derecho o de una expectativa jurídica sobre un bien inmueble y la materia inscribible; es el derecho que crea, transmite o extingue el mismo. La coincidencia de los elementos entre la especialidad y la publicidad registral responde a que el primero exige la determinación de los elementos señalados en cada asiento registral que conforma la partida registral. Ello, con el objetivo de otorgar una debida publicidad de lo contenido en el Registro (2010, p. 242).

Expuesta la aplicación del principio de especialidad en el Perú, vale la pena analizar si realmente nos encontramos ante un principio registral o ante una herramienta de la técnica registral aplicada en la etapa de inscripción durante el procedimiento registral. En principio, de los principios registrales se tiene que, según García y García, los principios registrales son la esencia de la disciplina. En tanto, se excluye de la denominación de principio registral quien no reúne el carácter básico que debe reunir todo principio registral. Por su lado De Castro, señala que, los principios registrales informan y dan sentido a las normas legales, orientan la función interpretativa como una directriz que colabora a lograr una aplicación más acertada del derecho y se aplican en caso de laguna legal o en el supuesto de hecho requiera de su aplicación. Del mismo modo, Chico y Ortiz señala que, “Sólo – y esto es como una verdad inamovible - a través de los principios hipotecarios se puede comenzar a entender la función, la esencia y los efectos del Registro de la Propiedad” (Como se citó en Chico y Ortiz, 1994, p.54).

Contrastando estas posturas con el principio de especialidad – como lo reconoce un lado de la doctrina – considero que, no es cierto que sea aplicable a todos los sistemas registrales alrededor del mundo y por lo tanto no es un principio, toda vez que no entraña la esencia de la institución del Derecho Registral, sino que responde a un determinado

sistema registral, donde la especialidad es una forma en la que se practica el registro de los actos registrales, a través del folio real o personal. Resalta que, la especialidad no es transversal a todos los sistemas registrales del mundo, tampoco esencia de la institución que nos reúne, debido a que no se encuentra en todos los conjuntos de normas, reglas y principios. De manera que, la naturaleza de la especialidad no corresponde a un principio registral, aunque sea contemplada como un principio registral en una norma reglamentaria. Cabe preguntarnos, ¿Cuál es la esencia del registro? Pues, conforme a la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria española, la institución registral ha brindado su apoyo de su publicidad para mejorar las condiciones de la propiedad inmueble, asegurar el crédito territorial y poner fin a los fraudes. En esa línea, los principios registrales deben corresponder al mismo fin. Es importante esta referencia, ya que los principios registrales de nuestro sistema se inspiran directamente del sistema español (Chico y Ortiz, 1994; Ortiz, 2005).

Todo lo mencionado hasta acá, nos indica que, la especialidad no es un principio del Derecho Registral, sino que, es parte de la técnica para la inscripción registral. Debido a que, la especialidad exige el cumplimiento del folio real y personal, la cual es la forma en la que se organiza nuestro sistema registral. Nuestro sistema peruano contempla la técnica registral como la forma o el modo de realizar las inscripciones en el registro. Nuestro registro público se organiza a través de los asientos registrales, históricamente, en tomos, fichas y, actualmente, en partidas electrónicas registrales. El sistema registral peruano aplica la técnica registral del folio real y el folio personal (Ortiz, 2005; Esquivel, 2018).

3.2.3. La especialidad de la hipoteca

En virtud del principio de especialidad se individualiza, especifica y determina el bien inmueble sobre el cual recae la garantía, la suma de dinero que la hipoteca garantiza y los sujetos (Borda, 1984; Moisset, s/f; Ramirez, 2018). Díez-Picazo y Gullón (1887) señalan que, para la especialidad no es suficiente encontrarse con el derecho inscrito en el registro, sino que debe estar debidamente determinado. Por su lado, Mejorada (2018) resalta que, el fundamento del principio de especialidad es que el derecho tenga causa. El mismo

autor, en relacionado a la hipoteca, expresa que “cuando se constituye la garantía tiene que identificarse el bien porque de lo contrario el derecho no tendría causa” (p. 50).

En el Perú resulta indispensable para satisfacer las exigencias de la especialidad de la hipoteca cumplir con los requisitos mínimos que establece el primer párrafo del artículo 116 del Reglamento de Inscripción del Registro de Público: el monto del gravamen o el criterio establecido para su determinación; la constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinada y la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, para ser consignado en el asiento de inscripción.

Alegría y Alvarado (2018) señalan que, la determinación o determinabilidad de la obligación y el monto del gravamen se justifican en la protección del deudor hipotecario y los terceros. En cuanto a la determinabilidad obligacional, tiene como objetivo proteger al deudor hipotecario, en la medida que determinada la obligación se imposibilita al acreedor hipotecario a ampliar la misma y obliga al deudor hipotecario a circunscribir su responsabilidad en función de la cuantía de la obligación que se estableció al momento de constituir la hipoteca. La indeterminación de la obligación da lugar a que el acreedor hipotecario exceda aquella cuantía y abuse, indebidamente, del deudor hipotecario. En cuanto a la determinabilidad del monto del gravamen, tiene como objetivo proteger a los terceros, en la medida que, podrán prever con certeza cuál es el límite hasta por el cual responderá el bien gravado. El tercero podrá advertir en qué condición se encuentra el eventual deudor hipotecario, es decir si puede garantizar o no otra obligación con su propiedad. La indeterminación de la cuantía final de la obligación de una hipoteca desalienta a los terceros de constituir hipotecas, justo por la falta de certeza.

Por todo lo mencionado, el acto constitutivo de la hipoteca debe contar con las exigencias mínimas de la norma y la doctrina, dado de que, de esa manera se protegerá al deudor hipotecario y a los terceros. En suma, el acto constitutivo de la hipoteca a la luz de la especialidad debe contar mandatoriamente con el acreedor hipotecario, el deudor hipotecario, la obligación garantizada, el monto del gravamen, fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado y el bien inmueble, debidamente determinados. Sin

perjuicio de que, la obligación garantizada y el monto del gravamen pueden ser determinables.

Como se puede evidenciar, tanto la legislación peruana y diversos autores proyectan a la especialidad de la hipoteca como una manera de delimitar los elementos del acto constitutivo. Ese enfoque se asemeja a la especialidad como técnica registral, desarrollado en el apartado anterior.

3.3. Análisis sobre los problemas jurídicos de la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L

Ahora, despejados los temas relacionados a la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L, es conveniente responder a los dos problemas jurídicos planteados anteriormente. Primero, considero que el Tribunal Registral transgrede la institución de la hipoteca al permitir gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad y de esa manera, desnaturalizar la indivisibilidad de la hipoteca. Adicionalmente, analizaré cómo se aplica la especialidad de la hipoteca en el caso en particular.

3.3.1. Gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad desnaturaliza la característica de indivisibilidad de la hipoteca

En principio, es importante resaltar que, tanto la primera como la segunda instancia registral e incluso el recurrente, se refieren a las cuotas alícuotas como “acciones y derechos”. Sobre ello, considero que, a la luz del concepto de la cuota alícuota como participación cuantificada y abstracta correspondiente a cada copropietario, es equivocado emplear indistintamente ambos conceptos (Arata, 2009).

Asímismo, cabe resaltar que el recurrente y la registradora confunden conceptualmente el parte notarial de escritura pública de hipoteca con el contrato cuando indica que: “El

documento presentado cumple con todos los requisitos, por lo que considera que el registrador ha interpretado incorrectamente el contrato”. Esa afirmación configura un error, ya que el parte notarial de escritura pública de hipoteca presentado ante el registro como título válido para constituir la inscripción de la hipoteca es un indiscutible documento público, conforme al artículo 1098 del Código Civil, al ser otorgado por notario. Con lo cual, se niega que se trate de un contrato, un documento privado.

Ahora, sobre el título presentado por el recurrente, de los hechos del caso se revela que, la registradora advierte falta de compatibilidad entre el título presentado y el antecedente registral en el marco de la calificación. Debido a que, el antecedente registral publicita en los asientos C 00004 y C 00006 un contenido diferente al parte notarial de escritura pública en relación al porcentaje de cuota alícuota que corresponde a los titulares registrales. Mientras que, en los asientos registrales y los títulos archivados advierten que los deudores son titulares registrales del total de 40.78% cuotas alícuotas, el documento público indica que los deudores son titulares únicamente del 10.71%. A mi consideración, este extremo ha sido correctamente advertido y observado por la registradora al momento del examen del título, ya que existe una evidente inexactitud entre los porcentajes de las cuotas alícuotas.

En respuesta a la observación de la registradora, el recurrente argumenta ante la segunda instancia que “el contrato es obligatorio entre las partes y el acto jurídico debe ser interpretado conforme a las reglas del Código Civil, para que así se obtenga la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta corresponde a la intención de los celebrantes”. Sin embargo, la registradora no cuestionó la intención de los celebrantes sino la incompatibilidad entre el documento público y el antecedente registral. Es menester resaltar que, el Tribunal Registral no confirmó la observación realizada por la registradora, a pesar de su evidencia.

A propósito de la calificación registral, este es un deber personalísimo del registrador exigido por ley que determina la incorporación o no de una nueva situación jurídica al registro. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento General de

los Registros Públicos, la calificación registral tiene por objetivo determinar la procedencia de su inscripción a cargo del registrador, en primera instancia, y el Tribunal Registral, en segunda instancia. Quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

La calificación es una facultad, suficientemente amplia, para garantizar la legalidad y exactitud de los asientos registrales. La cual, consiste en el examen de dos elementos: la legalidad, lo cual implica la verificación de la forma documental, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, y la compatibilidad entre el título y los asientos y antecedentes registrales. (De Reina, 2001; Ortiz, 2005). A la luz del artículo 2011 del Código Civil, la calificación contempla la verificación de la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto y la compatibilidad de los antecedentes y asientos de los registros públicos. En la misma línea, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos agrega que, el registrador verifica el cumplimiento de las formalidades del título, los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho, sobre la base del título presentado, de la partida vinculada directamente al título y de los antecedentes registrales.

Por otro lado, el Tribunal Registral advirtió otra cuestión. Esta cuestiona si el hipotecante puede gravar parcialmente las cuotas alícuotas que tiene sobre el predio. No obstante, considero que resolvió desafortunadamente, al ordenar inscribir la hipoteca sobre una parte de la cuota alícuota, ya que aquél criterio desnaturaliza la figura de la hipoteca al ignorar un elemento esencial: la indivisibilidad. El criterio de la segunda instancia se sostiene sobre la suficiencia de la manifestación de voluntad de los otorgantes como argumento determinante para constituir libremente una hipoteca sobre el 10.71% de su cuota alícuota. Sobre este punto, considero que no es suficiente aducir la manifestación de voluntad de los otorgantes para inscribir lo que, libremente, se desee, cuando existe una norma imperativa que establece la indivisibilidad de la hipoteca. Con lo cual, no debe admitirse la autorregulación sobre ese extremo por parte de los otorgantes.

Es importante mencionar que, las partes pueden acordar una hipoteca mediante un contrato de hipoteca sin exceder los límites establecidos por la ley. A manera de ejemplo, un contrato de hipoteca no puede acordar en contra de los elementos y requisitos de validez de la hipoteca, como tampoco, en contra de las reglas y principios del contrato como acto jurídico. Considero que, las partes pueden determinar el contenido del contrato de hipoteca en armonía con lo que exige la ley. Calificar una inscripción de hipoteca no solo debe remitir a los registradores al Reglamento General de los Registros Públicos, al Reglamento de Inscripción de Registro de Predios y a los precedentes de observancia obligatoria registral, en el caso en concreto, sino que también debe remitirlos al Código Civil.

Las partes pueden determinar la obligación que será garantizada con la hipoteca, el bien inmueble que se gravará, el plazo de vencimiento de la hipoteca, su forma de cancelación, etc. pero no pueden contravenir la propia ley. Debido a que, la inscripción de la hipoteca exige los requisitos anteriormente mencionados. En ese sentido, concuerdo con la registradora en que, conforme al artículo 48 del Decreto Legislativo del Notariado, lo que correspondía es que los solicitantes aclaren lo observado por el registrado mediante otro parte notarial de escritura pública. Sin embargo, el recurrente no aclara y continúa insistiendo que el porcentaje de la cuota alícuota a afectar se encuentra expresamente determinada en la escritura pública, indicando incluso el asiento registral C 00006. Respecto a lo expresado, que el recurrente insista en la determinación no subsana la observación de incompatibilidad.

Es importante mencionar que, todo lo señalado en relación a la hipoteca sobre una cuota alícuota, no cuestiona el poder de disposición que tienen los copropietarios sobre la misma, ya que esa facultad se encuentra expresamente regulada en el artículo 977 del Código Civil. Sino que, se cuestiona el hecho de gravar la cuota alícuota parcialmente.

Ahora, es importante analizar si la falta de un elemento característico de la hipoteca, como lo es la indivisibilidad, genera ineficacia del negocio jurídico. Considero que, en el presente caso, el contrato de hipoteca quebranta la indivisibilidad de la hipoteca en sus

estipulaciones. Con lo cual, el negocio jurídico padece de defecto en su composición por no considerar un elemento esencial y por lo tanto, se configura ineficacia estructural que genera la nulidad del negocio jurídico. En ese sentido, nos encontramos ante un negocio jurídico nulo por ser contrario a la ley que interesa al orden público, conforme a lo establecido en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil. De la misma manera, el Octavo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, indica que el incumplimiento de norma imperativa de orden público constituye una causal de nulidad (Soria, 2015).

Es preciso señalar que, según Rubio “el orden público podría ser definido como un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares” (2008, p.94). En mi opinión, no sólo se vulnera una norma de carácter imperativo, como lo es el artículo 1102 del Código Civil, sino que se está afectando el objetivo de la hipoteca como garantía real, teniendo en cuenta que su intención es garantizar el pago de la obligación. Pero, ¿Cómo podría afectar la divisibilidad de la hipoteca al acreedor hipotecario?; Pues de manera que, en caso de incumplimiento de la obligación por parte de los deudores hipotecarios, al momento del remate judicial en el marco de la ejecución de la garantía real, el gravamen sobre la parcialidad del bien inmueble puede, eventualmente, impedir o dificultar la adquisición completa de la misma. Además, la afectación al objetivo esencial de la hipoteca, consecuentemente, desincentiva el tráfico jurídico y el otorgamiento de créditos en el mercado. Cabe recalcar que, en el caso en concreto, se hipoteca la parcialidad de una cuota alícuota, la cual tiene carácter inmobiliario, por lo cual el razonamiento planteado se aplica al caso en concreto.

En línea con lo señalado, considero que, el incumplimiento de algún requisito de validez de la hipoteca, conforme al artículo 1099 del Código Civil o algún elemento estructural de la misma, como también el incumplimiento de los requisitos de validez del acto jurídico conforme al artículo 140 del mismo Código, generan la nulidad del acto jurídico por el mismo fundamento señalado en el párrafo anterior.

Es necesario detenernos en que, las instancias registrales no tienen entre sus competencias declarar la nulidad del acto jurídico. Sin embargo, en el marco de la calificación registral, la registradora tiene el deber de hacer un examen de legalidad que cada acto inscribible exige y aplicar la norma competente a la hipoteca, como lo demanda el caso en concreto. En función a ese deber, tanto la registradora pública como el Tribunal Registral, debieron observar la divisibilidad de la hipoteca.

Concluyó en que, gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad desnaturaliza la hipoteca al quebrantar su carácter indivisible. En el caso en particular, omitir la aplicación de una norma de carácter imperativo no solo genera nulidad del acto jurídico, sino que debilita la institucionalidad de los Registros Públicos al permitir que se inscriban actos, de los cuales, no se verifica la legalidad y compatibilidad ingresen a él. Como señalé, es lamentable que este criterio haya sido inadvertido tanto por la primera como la segunda instancia. Finalmente, es importante recalcar que, la institución de la hipoteca y del contrato deben aplicarse articuladamente, sin sobreponerse entre sí. Como Diez-Picazo señala: “el contrato no hace perder ...su estructura de garantías reales” (1987, p.133).

3.3.2. La especialidad de la hipoteca en el caso

El Tribunal Registral reconoce a la especialidad como el “principio *registral* de especialidad” y lo aplica al caso en concreto a la luz del artículo IV del Título Preliminar del Registro General del Registro Público. Sin embargo, el presente informe refuta ello y reconoce a la especialidad como una técnica registral del folio real, que determina los alcances de todo derecho real y las situaciones jurídicas que lo modifiquen, regulen o extingan para lograr un “historial jurídico completo y ordenado” del bien inmueble (Gonzales, 2012). En este punto, cabe señalar que el Tribunal aplica y otorga el mismo sentido a la especialidad al señalar expresamente que: “en virtud del mismo (del principio de especialidad) debe quedar claramente establecido los alcances del derecho de propiedad que se inscribe”. Con lo cual, el Tribunal a pesar de no reconocer, abiertamente, que la especialidad configura parte de la técnica registral del folio real, lo hace de manera implícita a través de sus razonamientos.

Posteriormente, el Tribunal Registral indica que “la determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad”, los cuales según el mismo magistrado se encuentra regulado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. La segunda instancia indica que: “De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado en el Registro”. Sobre ello y desde la perspectiva considerada por el Tribunal Registral de considerar a la especialidad como un principio, me encuentro de acuerdo porque con su razonamiento; debido a que, aunque de la literalidad del artículo IV no se desprenda lo señalado por el Tribunal, la especialidad puede ser usada como directriz para la determinación clara y precisa, en el caso en particular, del porcentaje o proporción de la cuota alícuota que corresponde al copropietario sobre el bien inmueble en el asiento que conforma la partida registral inscrita en el Registro Público.

En lo siguiente, el Tribunal Registral indica que, en virtud del artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual regula el contenido general que exige el asiento de inscripción, se determina el derecho real. El artículo señala que:

Artículo 50.-

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

El Tribunal Registral no precisa el motivo por el cual alude al artículo 50 en el caso en cuestión. Únicamente, hace hincapié en que, la determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad y que este se encuentra regulado en el precitado artículo. A mi consideración, el Tribunal Registral desaprovechó la oportunidad de establecer cuál debe ser el contenido de un asiento de inscripción que contenga la hipoteca sobre una cuota alícuota. Es decir, el magistrado debió referirse a los datos relevantes que deben consignarse en el asiento de inscripción, aunque parezca obvio. En cuanto a los datos relevantes, debe consignarse el monto del gravamen, es decir el porcentaje determinado de la cuota alícuota que se grava, el monto de la obligación que se garantiza, sea determinada o determinable. Así mismo, indicar al acreedor o acreedores y al deudor o deudores hipotecarios y el plazo de vencimiento de la hipoteca. Finalmente, el Tribunal señala que, en virtud del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se determina el derecho real. Este señala:

Artículo 96.-

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

Posteriormente, líneas más abajo y en relación al artículo mencionado, el mismo Tribunal señala que, “lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que

pertenecerá al copropietario como resultado de la transferencia”. Sobre la aplicación de este artículo, hace sentido que, el Tribunal lo aplique por su relación con el acto de disposición de la cuota alícuota y el asiento registral. Sin embargo, su aplicación es imprecisa, debido a que, el acto inscribible es una inscripción de hipoteca, un acto de disposición de gravar, y no una transferencia como expresamente señala el artículo. Lo más apropiado era que, el Tribunal Registral haya prescindido de la aplicación de este artículo y únicamente aplique al caso en concreto el artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos y haga una interpretación del mismo en el caso en concreto.

Luego, el Tribunal Registral indica que, la determinación del derecho real permite al Registro “efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota alícuota que le corresponda sobre el bien y no la cuota alícuota con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral”. Sobre este extremo, me encuentro de acuerdo con que lo publicitado registralmente tiene como fin, en el caso en particular que, los terceros conozcan quién es el copropietario y cuál es el porcentaje de la cuota alícuota gravada. Como mencioné con anterioridad, la publicidad registral inmobiliaria está compuesta por tres elementos: la finca, el titular registral y la materia inscribible. Todos estos elementos deben componer los títulos en virtud del cual se efectuará una inscripción del acto en el registro con el objetivo de hacer cognoscible y de fácil acceso la información jurídicamente relevante a los terceros (González, 2010).

En este punto, es importante comentar que, ante la falta de certeza, sobre la determinación de los porcentajes de cuota alícuota que les corresponde a los copropietarios, entre el título presentado y el antecedente registral, lo correcto era que los otorgantes presenten instrumento público aclaratorio. De esa manera, la incompatibilidad advertida en la calificación por parte de ambas instancias registrales habría sido superada mediante la subsanación de los otorgantes. Esta subsanación de defecto subsanable sería a fin de que se adecue el título con lo publicitado en el Registro. Este criterio, fue adoptado por el Tribunal Registral con anterioridad, en la Resolución N° 032-2014-SUNARP-TR-A, en el cual también se discutía la falta de certeza de determinación sobre los porcentajes de cuotas ideales, en el marco de una compraventa de cuotas ideales. Si bien el acto inscribible que se solicita inscribir es la compraventa de cuotas ideales sobre un bien

inmueble y discrepa con el acto inscribible de la Resolución que nos ocupa, hipoteca sobre cuotas ideales sobre un bien, en los fundamentos 9 y 10 del análisis se discute sobre la determinación de los porcentajes de los mal llamados “derechos y acciones” para referirse a las cuotas ideales. Cabe aclarar que, esta Resolución se puede invocar como criterio previamente razonado y aplicado por el Tribunal Registral, en aras de mantener una posición unificada sobre la materia.

Más adelante el Tribunal Registral señala que, el porcentaje de la cuota alícuota debe permitir conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral, el cual será oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil. Respecto a la oponibilidad, en relación al caso en particular es pertinente agregar que, una vez inscrito el derecho de hipoteca sobre las cuotas alícuotas se harán efectivos, los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, regulados en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil, respectivamente, los mismos que son conocidos como principios de oponibilidad (Ortiz, 2005). En la misma línea, Arata (2020) señala que, la oponibilidad, el principio de legitimación y el principio de fe pública registral son efectos de la inscripción en cualquiera de los registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

En lo siguiente, el Tribunal Registral sostiene que el contenido del asiento registral se presume exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, según los artículo 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Con lo cual, ante posibles actos de disposición se puede tener la certeza del contenido de los asientos registrales, ya que se presumen que los porcentajes de cuotas alícuotas expresados en ellos son exactos y válidos.

Luego, el Tribunal Registral en mérito de su función calificadora, verifica la legalidad en cuanto, colige que quienes otorgan la hipoteca de cuotas alícuotas sobre un bien en copropiedad son titulares registrales. Ello fue, debidamente, verificado en los asientos C 00004 y C 00006. Estos asientos publicitan que los señores Willy y Norma, ambos solteros, son titulares de 40.78% de cuotas alícuotas. Al finalizar la calificación en ese extremo, el Tribunal señala: “Ello no quiere decir que las cuotas parciales de 30.07%

inscrita en el asiento C 00004 y de 10.71% en el asiento C 00006 no se encuentren perfectamente identificadas”.

Sobre lo expresado, cabe indicar que, no se discute la falta de precisión o determinación de los asientos registrales en cuestión, sino que se discute la falta de compatibilidad entre el asiento registral y el título presentado, el parte notarial de la escritura pública otorgada por el notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui y la partida registral, toda vez que en la cláusula primera se indica que: “Asímismo, se deja expresa constancia que LOS DEUDORES son titulares únicamente del 10.71% (...) de las acciones y derechos del predio descrito en la presente cláusula, debidamente registrado en el asiento C 0000, las mencionadas alícuotas se encuentran representadas en un área superficial de 113.93 m²”. La incompatibilidad se configura una vez que, el parte notarial indica que los señores Willy y Norma son, *únicamente*, copropietarios del 10.71% de la cuota alícuota, desconociendo su titularidad del otro 30.07%. En este punto, resalta a la vista que, el parte notarial presentado no debió hacer hincapié en que únicamente los otorgantes eran titulares de una parte de la cuota alícuota.

Sin embargo, el Tribunal Registral de manera explícita señala que: “no tiene mayor relevancia” la imprecisión identificada entre el título presentado y el antecedente registral, toda vez que el parte notarial de la escritura pública quiso expresar que a los otorgantes, únicamente, le corresponde el 10.71% de las cuotas alícuotas del asiento C 00006. Desde luego, lo señalado por el Tribunal avala el ingreso de títulos imprecisos al registro y lo que es peor aún, no califica conforme a ley. El Tribunal Registral concluye en que “es un exceso solicitar escritura pública aclaratoria, porque la cuota ideal materia de hipoteca se encuentra perfectamente delimitada, conforme al principio de especialidad, que exige precisión de los alcances del derecho que se va a inscribir”. Considero que la segunda instancia se equivoca al expresar que la registradora se haya excedido en solicitar la aclaración del parte notarial de escritura pública. Considerando que, esta petición es parte coadyuva a su función calificadora, la cual se encuentra prevista en los artículos 33 del Reglamento General de los Registros Públicos y 2011 del Código Civil.

En conclusión, el Tribunal Registral se equivoca en revocar la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima y ordenar que se inscriba la

hipoteca. Debido a que, despliega una serie de actos que hacen creer que el proceder de la registradora es abusivo y equivocado. Cuando en realidad, ella ejercía su función calificadora conforme a ley al solicitar el parte notarial de escritura pública para proceder con la inscripción.



CONCLUSIONES

El presente informe se encuentra en desacuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución N° 451-2020-SUNARP-TR-L. Debido a que, en el marco de la calificación registral, se debió aplicar las normas competentes al acto que se busca inscribir. En el caso en particular, se debió verificar la aplicación de los requisitos de validez de la hipoteca y del acto jurídico y las características esenciales de la hipoteca conforme a lo preestablecido por el Código Civil. Debido a que, gravar parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad depende tanto de la hipoteca como garantía real como de la hipoteca como acto jurídico. Sin embargo, se permitió que se grave parcialmente las cuotas alícuotas que se tiene sobre un predio en copropiedad ignorando las normas de la hipoteca como garantía real. Considero que, no se debió permitir gravar a los señores Willy y Rosa el 10.71% de su cuota alícuota, ya que ello implica permitir que las graven parcialmente, lo cual contraviene el carácter de indivisibilidad de la hipoteca, conforme el artículo 1102 del Código Civil.

Además, el Tribunal Registral al momento de la calificación pasa por alto la falta de compatibilidad entre el parte notarial de escritura pública de hipoteca y el asiento registral. Por todo lo mencionado, es menester resaltar la importancia de respetar las instituciones del derecho, debidamente, reguladas por la ley por parte de las instancias registrales al momento de la calificación registral, ya que ello otorga predictibilidad y en consecuencia seguridad jurídica a los usuarios.

Por último, concluyó en que, la especialidad es una técnica registral del folio real para la inscripción en el registro y no un principio registral, al no ser consustancial de todo sistema registral. En esa línea, consideró inapropiado que a la luz del artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General del Registro Público la especialidad sea regulado como un principio registral. Asimismo, reveló los razonamientos elaborados por el Tribunal Registral que reconocen a la especialidad como una técnica registral. Todo ello, sin la intención de disminuir su función en nuestro sistema peruano.

RECOMENDACIONES

A modo de recomendación, por todo lo expresado en relación a la calificación registral del acto de hipoteca sobre una cuota alícuota, las instancias registrales al momento de calificar la legalidad del acto deben prestar importante atención a las instituciones del Derecho Civil y el Derecho Registral. En cuanto a la especialidad, se debe modificar el artículo 48 del Reglamento General de los Registros Públicos con fin de integrar la especialidad como una herramienta de calificación registral. La referencia a este artículo atiende a que, regula la técnica de inscripción en el registro jurídico que nos ocupa. Debido a que, aunque la especialidad no sea un principio registral, sí es una técnica de inscripción en el registro a través del folio real o personal. Sin duda, no podemos negar que resulta imprescindible en nuestro sistema peruano y, por esa razón, debe ser reglamentada como tal y no como un principio registral.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMADO, E. (2018). Principios Registrales en el Derecho Registral. *Derecho Registral Inmobiliario. Volumen 1*. (1ª ed.). Lima: Legales Ediciones. Pp. 101-253.

ALBALADEJO, M. (2010). Hipoteca Inmobiliaria. *Derecho Civil III. Derechos de Bienes*. (10ª ed.). Madrid: Edisofer S.L. Libros Jurídicos.

ALEGRÍA, A. y ALVARADO, Y. (2018). Inscripción de Hipoteca. *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (1ª ed.). Lima: SUNARP. Pp. 360-365. Pp. 745-771.

ALIAGA, L. (2003). Formalidad de la hipoteca. *Código Civil Comentado. Tomo V*. (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 944-946.

ARATA, M. (2003). Definición de copropiedad. *Código Civil Comentado. Tomo V*. (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 402-404.

ARATA, M. (2003). Disposición de la cuota ideal. *Código Civil Comentado. Tomo V*. (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 493-499.

ARATA, M. (2009). La copropiedad como especie de comunidad. *Copropiedad en el Derecho peruano*. (1º ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 9-41.

ARATA, M. (2009). La cuota ideal como elemento tipificante de copropiedad. *Copropiedad en el Derecho peruano*. (1º ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 44-51.

AVENDAÑO, J. y AVENDAÑO, F. (2017). Hipoteca. *Derechos Reales*. (1ª ed.). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Pp. 131-156.

BENAVIDEZ, X. y DE TRAZEGNIES, C. (s/f). Derechos y obligaciones de los copropietarios en el Código Civil peruano.

BIGIO, J. (1991). Reflexiones en relación a la hipoteca en el Código Civil de 1984. (Nº 45). Lima: Revista Derecho PUCP. Pp. 111-129.

CANGREJO, L.A. (2005). El Contrato de Hipoteca. *Contratos de Garantía*. Estud. Socio-Juríd. Pp. 219-225.

CARRASCO, A., CORDERO, E., MARÍN, M. (2002). *Tratado de los derechos de garantía*. Aranzadi Editorial Navarra. Pp. 528-529.

- CHICO Y ORTIZ, J. (1994). Los principios jurídicos. “*Seguridad Jurídica y Revisión crítica de los Principios Hipotecarios*”. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas. Pp. 47-133.
- DE REINA, G. (2011). La calificación del registrador. *Derecho Registral Inmobiliario*. (2ª ed.). Buenos Aires: Editorial B de F. Pp. 111-116.
- DE REINA, G. (2012). El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. La Notaria. Pp. 49-66.
- DE LA PUENTE, M. (2017). Preliminar. *El contrato en general. Tomo I*. (3ª ed.). Lima: Palestra. Pp. 13-39.
- DIEZ-PICAZO, L. y GUILLÓN, A. (1987). La Hipoteca Inmobiliaria. *Sistema de Derecho Civil. Volumen III*. (3ª ed.). Madrid: Tecnos. Pp. 83-84.
- DIEZ-PICAZO, y GUILLÓN, A. (2013). Los Derechos Reales de Garantía. *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2. Los Derechos Reales en Particular*. (8ª ed.). Madrid: Tecnos. 15-24.
- ESQUIVEL, L. (2018). Folio Real. *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (1ª ed.). Lima: SUNARP. Pp. 27-30.
- GARCIA, C. Y FRONTINI, A. (1993). Concepto y Clasificación de los Principios Registrales. *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires: Ediciones Depalma. Pp. 127-221
- GONZALES, G. (2010). La Publicidad registral y sus elementos. El principio de especialidad registral. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. (2ª ed.) Lima: Juristas Editores. Pp. 239-247.
- GONZALES, G. (2012). Base Objetiva del Registro de Predios. *Derecho Registral y Notarial. Tomo I*. (3ª ed.). Lima: Juristas Editores. Pp. 158- 177.
- GONZALES, G. (2018). Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real. Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 249-358.
- MEJORADA, M. (2002). Entre la sociedad romana y la comunidad germánica: la sociedad de gananciales a la luz de la interpretación jurisprudencial. (Nº 007). Lima: Revista Advocatus, Pp. 15-121.

- MEJORADA, M. (2002). ¿Se puede constituir una hipoteca unilateralmente?: Comentarios a la Resolución N° P003-ORLC/TC del Tribunal Registral de la ORLC. Lima: Revista Ius Et Veritas. Pp. 297-301
- MEJORADA, M. (2018). La hipoteca y sus integrantes. *Tratado de la Hipoteca. Número 5*. Lima: Juristas Editores. Pp. 49-60.
- MENDOZA, Á. (2005). Contratos de garantía. *Actualidad Jurídica*. Colombia: Estud. Socio-juríd. Pp. 197-218.
- MENDOZA, G. (2015). La Constitución del Negocio Jurídico Hipotecario. ¿Inscripción constitutiva?. Lima: Pólemos. Recuperado en: <https://polemos.pe/la-constitucion-del-negocio-juridico-hipotecario-inscripcion-constitutiva/>
- MENDOZA, G. (2016). “BESTIMMTHEITSGRUNDSATZ” y el Principio de Especialidad Registral. Lima: Parthenon.pe. Recuperado en: <http://www.parthenon.pe/columnas/efemerides-registrales/bestimmtheitsgrundsatz-y-el-principio-de-especialidad-registral/>
- MUSTO, N.J. (2000). Derechos reales. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea. Pp. 260-261.
- ORTEGA, M. (2013). El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado. Problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes. (N° 45). Lima: Revista IUS ET VERITAS. Pp. 164-185.
- ORTIZ, J. (2005). Calificación registral de documentos judiciales: El derecho, la justicia y la estabilidad jurídica antes que la Ley Hepática. *Apuntes de Derecho Registral*. (1ª ed.). Lima: Dante Antonioli Delucchi. Pp. 39-50.
- ORTIZ, J. (2005). Sistemas Registrales. *Apuntes de Derecho Registral*. (1ª ed.). Lima: Dante Antonioli Delucchi. Pp. 15-19.
- ORTIZ, J. (2018). Hipotecas Especiales: ¿Caminando hacia una ley de hipoteca?. Una más, ahora la Hipoteca Acuícola. *Tratado de la hipoteca. Número 5*. Pp. 235-252.
- PALACIOS, E. (2003). Formalidad de la hipoteca. *Código Civil Comentado. Tomo V*. (4ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 826-835.

PALACIOS, E. (2005). *La copropiedad. Volúmen 7.* (1ª ed.) Lima: Revista Jurídica “Dicentia et Investigatio”. Pp. 73-82.

PEÑA, M. (1999). Derechos reales. *Derecho hipotecario. Tomo II.* (3ª ed.). Madrid: Centro de Estudios Registrales. Pp. 110-116.

PÉREZ, Á. (1990). *Garantías civiles.* (1ª ed.) Bogotá: Editorial Temis. p. 76

LACRUZ, J.L. (s/f). *Derechos reales de garantía.* Volumen II. Pp. 357-359.

RINCÓN, E. (2005). *Actualidad Jurídica.* Bogotá: Estud. Socio-Juríd., Pp. 194-276.

RUBIO, M. (2008). Acto jurídico, orden público y buenas costumbres. “*El Título Preliminar del Código Civil*”. Lima: Fondo Editorial PUCP. Pp. 83-113.

TORRES, A. (2018). Acto Jurídico. *Acto Jurídico. Volumen I.* (6ª ed.). Lima: Juristas Editores.

VARSÍ, E. (2017). Los Derechos Reales. *Tratado de derechos reales: Parte general. Tomo I.* Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima. Pp. 111-164.

VARSÍ, E. Y TORRES, M. (2019). Características de la hipoteca. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil. Pp. 159- 174.

VARSÍ, E. Y TORRES, M (2018). Las hipotecas de máximo en el sistema de garantías peruano. ¿Qué ocurre con los principios de accesoriedad y especialidad en cuanto al crédito en las hipoteca máximo?. (Nº 57). Lima: Revista Ius Et Veritas. Pp. 76-85.

SORIA, A. (2015). La ineficacia del Negocio Jurídico. Núm. 4. Lima: Forseti Revista de Derecho. Pp. 134-142.

SUNARP (2018). ¿Cómo se inscribe o levanta una hipoteca en la Sunarp?. Recuperado en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/05/09/como-se-inscribe-o-levanta-una-hipoteca-en-la-sunarp1>

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS DE RESOLUCIONES

Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema. Casación Nº 2402-2012-Lambayeque. Se publicó conforme a ley el 24 de octubre de 2014. Recuperado en: <https://bit.ly/3guSryE>

Octavo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema. Casación N° 3006-2015-Junín. Se publicó conforme a ley el 18 de octubre de 2020. Recuperado en: <https://bit.ly/36q82Lb>

Primer Precedente del Vigésimo Segundo Pleno del Tribunal Registral aprobado por Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 001-2007-SUNARP-PT. Se publicó en El Peruano el 24 de enero de 2007. Recuperado en: <https://bit.ly/3zwNPK7>

Sétimo Precedente del Quincuagésimo Pleno del Tribunal Registral aprobado por Resolución de la Presidenta del Tribunal Registral N° 144-2009-SUNARP/TR. Se publicó en El Peruano el 13 de enero de 2011. Recuperado en: <https://bit.ly/3q321gz>

Resolución N° 279-1997-ORLC/TR. Se publicó el 07 de julio de 1997. Recuperado en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N° 1572-2014-SUNARP-TR-L. Se publicó el 21 de agosto de 2014. Recuperado en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N° 1267-2014-SUNARP-TR-L. Se publicó el 08 de julio de 2014. Recuperado en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N° 032-2014-SUNARP-TR-A. Se publicó el 20 de enero de 2014. Recuperado en: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 451 2020-SUNARP-TR-L

Lima, 07 FEB. 2020

APELANTE : **WILGER JUNIOR TORRES PÉREZ**
TÍTULO : N° 2289036 del 25/9/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 001899 del 27/11/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Hipoteca.
SUMILLA :

HIPOTECA

El hipotecante puede gravar parcialmente las cuotas ideales que tiene sobre el predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la hipoteca que otorga Sergio Willy Llano Llano y Norma Elisa Rosas Vilcarino a favor de Ángel Arturo Vivanco de la Cruz, en mérito de parte notarial de escritura pública del 20/9/2019 extendida ante el notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

Acto: Hipoteca
Partida: 42970220

Se reitera la siguiente la siguiente observación.

Revisado los antecedentes registrales, correspondientes a la Partida N° 42970220 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se advierte que los garantes hipotecarios poseen el 30.07 % (Asiento C 00004) y 10.71 % (Asiento C 00006), lo cual discrepa con lo indicado en escritura pública de fecha 20/9/2019, artículo primero, "(...) Los deudores son titulares registrales únicamente del 10.71 % (...)". Sírvase aclarar conforme al artículo 48 del Decreto Legislativo del Notariado, Base legal: Art. 2011 del CC. Art. 32 del TUO del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Se ha solicitado la inscripción de la hipoteca sobre acciones y derechos, registrada en el asiento C 00006 de la Partida N° 42970220 del Registro de Predios de Lima.
- El documento presentado cumple con todos los requisitos, por lo que considera que el registrador ha interpretado incorrectamente el contrato. En la cláusula primera se dice que los deudores son titulares únicamente del

RESOLUCIÓN No. 451 -2020 - SUNARP-TR-L

10.71 %, lo cual no es discrepante con el antecedente registral como señala la registradora, ya que la voluntad de los otorgantes es constituir una hipoteca sobre el 10.71 % de acciones y derechos inscrita en el asiento C 00006, lo cual se encuentra expresamente determinado en la escritura pública, más aún se indica el asiento registral donde corre inscritas las acciones y derechos sobre el cual se pretende registrar la hipoteca.

- El contrato es obligatorio entre las partes y el acto jurídico debe ser interpretado conforme a las reglas del Código Civil, para que así se obtenga la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta corresponde a la intención de los celebrantes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 42970220 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida corre inscrito el lote 21 de la manzana K de la Calle Las Palmeras, Urbanización Residencial La Ensenada, Puente Piedra, con un área de 1064.75 m².

En el asiento 3 c) aparece el dominio de Roger Vicente Cabello Silva y su esposa Antonieta Angélica López Fernández.

En el asiento C 00001 consta que José Oviedo Quispe, soltero y Sabina Cjumo Pizarro, soltera, han adquirido 9.815 % en la proporción de 4.9075 % para cada uno de sus anteriores propietarios.

En posteriores asientos aparecen transferencias de cuotas ideales.

En el asiento **C 00004** figura que Norma Elisa Rosas Vilcarino, soltera y Sergio Willy Llano Llano, soltero, han adquirido el dominio del **30.07 %** de acciones y derechos del inmueble registrado en la presente partida que correspondían a Antonieta Angélica López Fernández y su cónyuge Vicente Cabello Silva.

En el asiento **C 00006** figura que Sergio Willy Llano Llano, soltero y Norma Elisa Rosas Vilcarino, soltera, han adquirido el dominio de **10.71 %** de las acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida en mérito de la compraventa celebrada con Roger Vicente Cabello Silva y su cónyuge Antonieta Angélica López Fernández.

En los siguientes asientos siguen más transferencias de cuotas ideales.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

¿El hipotecante puede gravar parcialmente las cuotas ideales que tiene sobre el predio?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la hipoteca de acciones y derechos respecto del predio inscrito en la partida



RESOLUCIÓN No. 451 -2020 – SUNARP-TR-L

electrónica N° 442970220 del Registro de Predios de Lima, acto celebrado por Sergio Willy Llano Llano y Norma Elisa Rosas Vilcarino a favor de Ángel Arturo Vivanco de la Cruz, mediante escritura pública del 20/9/2019 extendida ante el notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

La Registradora encargada de la calificación formuló observación sosteniendo que el contrato no se adecúa a la partida registral, por cuanto en la cláusula primera se señala que los deudores son titulares registrales únicamente del 10.71 %, mientras que en la partida registral aparece que son titulares no solo de 10.71 % /asiento C 00006) sino también de 30.07 (asiento C 00004), por lo que solicita que se presente escritura pública aclaratoria conforme al artículo 48 del Decreto Legislativo del Notariado.

2. De conformidad con el artículo 969 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. La copropiedad es un derecho real que se caracteriza porque el derecho de propiedad de una pluralidad de sujetos recae sobre un bien o bienes determinados que se encuentran en estado de indivisión, razón por la que la participación respecto de los bienes se encuentra representada por cuotas que no se encuentran materializadas.

3. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece con relación a la publicidad de las cuotas ideales que ostentan los titulares de dominio que *"En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13¹, la cuota ideal con respecto a la totalidad de predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título (...)."*



Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad².

El principio de especialidad está ligado a la forma en que se inscriben los actos y derechos en el Registro. Así, en virtud del mismo debe quedar claramente establecido los alcances del derecho de propiedad que se inscribe.

4. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar y en el artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano³ señala que *"Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido,*

¹ Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

(...)

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. *En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.*

(...).

² IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

"Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral."

RESOLUCIÓN No. 451 -2020 – SUNARP-TR-L

resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.”

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la cual va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil⁴.

5. Así, cuando el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al copropietario como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presente al registro o lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

Del mismo modo, y conforme a lo manifestado por Moisés Arata Solís⁵, este porcentaje va a servir para ejercer los derechos que pertenecen a la esfera individual del sujeto (copropietario), como por ejemplo la obligación de asumir los gastos y cargas que pesan sobre el bien común, y agregaremos que también la utilidad del conocimiento de la extensión del derecho de copropiedad se verá reflejada en la gestión convencional de los bienes comunes contemplada en el numeral 971 del Código Civil, en cuanto trata



³ MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios*. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, pp. 405-406.

⁴ Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁵ Código Civil Comentado. Tomo V: Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Diciembre 2003, págs. 493-494.

RESOLUCIÓN No. 451 -2020 – SUNARP-TR-L

de la adopción de acuerdos relativos a actos de administración ordinaria, para los cuales se tendrá en cuenta el valor de las cuotas.

6. En la cláusula primera de la escritura pública de hipoteca del 20/9/2019 otorgada ante el Notario de Lima, Luis Manuel Gómez Verástegui, se señala lo siguiente:

“ANTECEDENTES

PRIMERO. - Los DEUDORES declaran ser copropietarios del bien inmueble ubicado en la Calle Las Palmeras Lote 21 de la manzana K de la Urbanización residencial La Ensenada, distrito de Puente Piedra (...), cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 42970220 del registro de Predios de Lima.

Asimismo, se deja expresa constancia que LOS DEUDORES son titulares únicamente del 10.71 % (...) de las acciones y derechos del predio descrito en la presente cláusula, debidamente registrado en el asiento C 0000, las mencionadas alícuotas se encuentran representadas en un área superficial de 113.93 m2 (...).

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDO. - Que mediante el presente documento LOS DEUDORES, constituyen una primera y preferente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, respecto del total de sus acciones y derechos descritos en la cláusula primera, hasta por la suma ascendente a S/. 168,900.00 (...)

TERCERO, - Las partes contratantes establecen de mutuo acuerdo que la hipoteca objeto del presente contrato comprende al área del inmueble y sus construcciones presentes y futuras, instalaciones, entradas, salidas, usos, servidumbres, las partes integrantes y accesorias, y en general todo por cuanto por hecho o por derecho sean inherentes al referido inmueble descrito en la cláusula primera.

(...)

7. Para determinar si la persona que otorgó la escritura pública de hipoteca de derechos y acciones tiene la calidad de copropietario del predio, debe hacerse una revisión de los asientos registrales de dominio del predio:

En el asiento **C 00004** figura que Norma Elisa Rosas Vilcarino, soltera y Sergio Willy Llano Llano, soltero, han adquirido el dominio del **30.07 %** de acciones y derechos del inmueble registrado en la presente partida que correspondían a Antonieta Angélica López Fernández y su cónyuge Vicente Cabello Silva.

En el asiento **C 00006** figura que Sergio Willy Llano Llano, soltero y Norma Elisa Rosas Vilcarino, soltera, han adquirido el dominio de **10.71 %** de las acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida en mérito de la compraventa celebrada con Roger Vicente Cabello Silva y su cónyuge Antonieta Angélica López Fernández.

Como resultado de la inscripción de estas transferencias Norma Elisa Rosas Vilcarino, soltera y Sergio Willy Llano Llano, soltero, cuentan con un total de 40.78 % de acciones y derechos sobre el predio inscrito en la partida registral N° 42979220 del Registro de Predios de Lima. Ello no quiere decir que las cuotas parciales de 30.07 % inscrita en el asiento C 00004 y de 10.71 % en el asiento C 00006 no se encuentren perfectamente identificadas.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

RESOLUCIÓN No. 451 -2020 – SUNARP-TR-L

Por tanto, es válido que los deudores hipotecantes graven una parte de sus cuotas ideales que tienen sobre el predio, más aún cuando estas se encuentran plenamente identificadas, como ocurre en el presente caso.

Que se haya indicado en la cláusula primera que los deudores son titulares, **únicamente** de 10.71 % de las acciones y derechos del predio, no tiene mayor relevancia, porque enseguida señalan que este porcentaje se encuentra debidamente registrado en el asiento C 00006, con lo cual se aclara cualquier duda, porque simplemente no están mencionado sus derechos y acciones registrados en el asiento C 00004, los cuales no son materia de hipoteca.

En consecuencia, es un exceso solicitar escritura pública aclaratoria, porque la cuota ideal materia de hipoteca se encuentra perfectamente delimitada, conforme al principio de especialidad, que exige precisión de los alcances del derecho que se va a inscribir. Esto es, la hipoteca recae sobre el 10.71 % de cuotas ideales que ostentan los copropietarios Norma Elisa Rosas Vilcarino y Sergio Willy Llano Llano, derecho que se encuentra inscrito en el asiento C 00006 de la partida registral N° 42970220 del Registro de Predios de Lima.

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, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos registrales, de corresponder, conforme a los fundamentos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Vocal del Tribunal Registral