

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la
Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T)

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

Daphne Carolina Gil Ordóñez

ASESOR:
Jorge Antonio Martin Ortiz Pasco

Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, JORGE ORTIZ PASCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T)", del autor GIL ORDOÑEZ, DAPHNE CAROLINA de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 25%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE ORTIZ PASCO	
DNI: 07919053	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3277-3898	

RESUMEN:

El Tribunal Registral concluyó que no corresponde inscribir hipoteca legal, cuando, a pesar de no incluir una cláusula de renuncia expresa en el contrato, las partes han acordado que el saldo del precio está garantizado por una hipoteca convencional. Esto fue en base a un criterio interpretativo de los artículos 1354 y 1099 del Código Civil. Por ello, el presente informe abarca el análisis de dicho pronunciamiento en relación al alcance de las facultades del Tribunal Registral y la necesidad de la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal.

Si bien el Tribunal Registral facilitó la inscripción del acto de compraventa y de la hipoteca convencional, su análisis debió ser riguroso, bajo los límites legales vigentes, unificando criterios en aras de la seguridad jurídica. Esto es debido a que la calificación registral, regulada en el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del Reglamento General de Registros Públicos, abarca la legalidad de los documentos, capacidad de los otorgantes, validez del acto, su compatibilidad con el Registro, teniendo en cuenta el carácter inscribible del acto. Además, debe realizarse dentro del marco de sus competencias contenidas en la Ley 26366.

Así, existirá un pronunciamiento bajo una relación concreta y directa de los hechos relevantes del caso, no creando un criterio de interpretación (subjetivo) respecto de artículos contenidos en la normativa peruana vigente. De lo contrario, se generarán pronunciamientos contradictorios que oscurezcan una misma situación que ha sido resuelta de distintas maneras.

Palabras clave: *Calificación Registral, Hipoteca, Predictibilidad, Tribunal Registral*

ABSTRACT

The Registry Court concluded that it is not appropriate to register a legal mortgage when, despite not including an express waiver clause in the contract, the parties have agreed that the balance of the price is guaranteed by a conventional mortgage. This was based on an interpretative criterion of articles 1354 and 1099 of the Civil Code. Therefore, the present report covers the analysis of such pronouncement in relation to the scope of the Court's powers and the need for the express waiver clause of the legal mortgage.

Although the Registry Court facilitated the registration of the act of sale and purchase and of the conventional mortgage, its analysis should have been rigorous, under the legal limits in force, unifying criteria for the sake of legal certainty. This is due to the fact that the registry qualification, regulated in article 2011 of the Civil Code and article 32 of the General Regulations of Public Registries, covers the legality of the documents, capacity of the grantors, validity of the act, its compatibility with the Registry, taking into account the registrable nature of the act. In addition, it must be carried out within the framework of its competencies contained in the Law of Creation of the National System of Public Registries.

Thus, there will be a pronouncement under a concrete and direct relation of the relevant facts of the case, not creating a criterion of interpretation (subjective) with respect to articles contained in the Peruvian regulations in force. Otherwise, contradictory pronouncements will be generated, obscuring the same situation that has been resolved in different ways.

Keywords: *Registry Qualification, Mortgage, Predictability, Registry Court*

ÍNDICE

DATOS PRINCIPALES DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución	5
1.2 Presentación del caso	6
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	8
2.1 Antecedentes	8
2.2 Hechos relevantes del caso	9
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	15
3.1 Problema principal	15
3.2 Problemas secundarios	15
3.3 Problemas complementarios	15
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	16
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	16
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	19
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	21
5.1 Diferenciación entre la hipoteca legal y la hipoteca convencional	21
5.2 Responsabilidad administrativa, civil y/o penal del registrador público por omisión de inscripción	25
5.3 El rol calificador del Tribunal Registral	26
5.4 El principio de predictibilidad	29
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	34
BIBLIOGRAFÍA	36

DATOS PRINCIPALES DEL CASO

No. Resolución o sentencia / nombre del caso	Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T)
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho Registral, Garantías (Hipotecas)
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Resolución N° 3228-SUNARP-TR
Apelante	Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (en adelante, "ORES-FOVIME")
Instancia administrativa o jurisdiccional	Tribunal Registral
Otros:	Constitución de hipoteca por saldo de precio

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

A efectos del presente informe, se ha escogido la Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T). Esto es con la finalidad de explicar tanto la noción como la formalización de hipoteca convencional, los cuales se encuentran regulados en los artículos 1097, 1098 y 1099 del Código Civil. Cabe precisar que, no hay un artículo que integre estos tres elementos, lo cual es un primer problema, ya que se debe realizar una interpretación integral de todo ello para poder identificar en qué momento nos encontramos frente a una garantía hipotecaria válida. Además, se realizará la diferenciación con la hipoteca legal, la cual tiene sus propios requisitos debidamente regulados en los artículos 1118 y 1119 del Código Civil. En el caso de una compraventa, nos referiremos específicamente al numeral 1 del artículo 1118, respecto de la constitución de hipoteca por saldo de precio. En relación a ello, se evaluará la necesidad de contar la cláusula de renuncia a la hipoteca legal al momento de celebrar una compraventa.

Ahora bien, la postura adoptada en el presente informe recae en que parte de una motivación suficiente por parte del Tribunal Registral es que se pronuncie respecto de todas las cuestiones o controversias originadas, teniendo una relación concreta y directa de los hechos relevantes del caso, no creando un criterio de interpretación respecto de ciertos artículos contenidos en el Código Civil. Esto es debido a que, en un futuro, puede haber pronunciamientos contradictorios que oscurezcan la misma situación resuelta de distintas formas, vulnerando el principio administrativo de predictibilidad (art. IV del Título Preliminar del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General).

Por otro lado, desde un punto de visto casuístico, dentro del mercado inmobiliario hay más operaciones, donde se realizan, por ejemplo, diversos contratos de compraventa con garantía hipotecaria respecto del saldo de precio correspondiente. Para ello, el registrador público deberá calificar debidamente el título presentado a efectos de indicar si se está frente a una hipoteca convencional o si, en aplicación del artículo 1119 del Código Civil, se trata de

una hipoteca legal. Además, como un dato adicional, la hipoteca legal se inscribe bajo responsabilidad del registrador público. Esto último quiere decir que, en caso no realice la inscripción correspondiente, caería en responsabilidad por omisión.

Por lo tanto, en caso no haya una cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal, cabría la posibilidad de aplicar el pronunciamiento emitido por el Tribunal Registral en la presente Resolución, lo cual considero que es un problema, ya que la norma es clara al establecer que, en caso que exista un saldo de precio respecto del inmueble enajenado, se constituye una hipoteca legal.

1.2 Presentación del caso

Dentro del caso contenido en la Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR, se solicita, como primer acto, la inscripción de una compraventa otorgada por el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (en adelante, el “Apelante”) a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcelino Miguel Torres Velásquez e Iris Paola García Chuyes. Como segundo acto, se solicita la inscripción de la hipoteca convencional constituida por la sociedad conyugal en favor del Apelante. La controversia se origina cuando el registrador público formuló siete observaciones al título presentado, de las cuales la tercera hace referencia a que, en el contrato de compraventa, no se ha señalado si se trata de una hipoteca convencional o una legal, y tampoco contiene la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal.

En ese sentido, el Tribunal Registral plantea si la falta de renuncia expresa a la hipoteca legal es impedimento para constituir la hipoteca convencional por el saldo de precio. Sin embargo, resuelve la apelación revocando seis observaciones realizadas por el registrador público y dejando sin efecto una séptima observación. Esto último resultaría alarmante debido a que el rol del registrador público debe centrarse en una buena calificación teniendo en cuenta los parámetros legales para constituir determinados actos, y dicho número de observaciones es alto.

Asimismo, el Tribunal Registral cuestiona cada una de las observaciones realizadas sobre el título que se pretende inscribir, el cual contiene el acto de una compraventa junto con una hipoteca convencional. Para ello, se hace mención tanto de la normativa aplicable como del criterio interpretativo empleado por el Tribunal Registral para indicar qué debió hacer el registrador público y por qué no corresponde inscribir una hipoteca legal, sino una hipoteca convencional. Esto fue teniendo en cuenta tanto los requisitos para constituir una hipoteca, un análisis de la renuncia expresa de la hipoteca legal, una calificación conjunta de todos los documentos presentados, así como la verificación de que la obligación garantizada sea determinada o determinable al igual que el monto de gravamen.

Cabe señalar que, el Tribunal Registral resolvió la controversia en favor de la inscripción, teniendo en cuenta que en el ordenamiento jurídico peruano no se encuentra regulada la obligatoriedad de la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal. No obstante, emite un pronunciamiento bajo un criterio propio de interpretación en base a las normas contenidas en el Código Civil que regulan la hipoteca y la libertad a contratar, es decir, interpreta las leyes. Por ello, el presente informe tiene como finalidad responder a la pregunta de si el Tribunal Registral tiene o no tiene competencia para interpretar normas.

A raíz de lo anteriormente señalado, se busca, por un lado, poder presentar el panorama de la garantía hipotecaria en el ordenamiento jurídico peruano; y, por otro lado, analizar las funciones del Tribunal Registral a efectos de dilucidar controversias. Para ello, la metodología jurídica de investigación empleada es en base a un enfoque cualitativo para poder tanto examinar el caso contenido en la Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T), como realizar un análisis complementado con fuentes normativas, jurisprudenciales y de autores relevantes en materia de hipotecas y calificación registral.

Cabe destacar que, las normas y directivas consideradas e interpretadas bajo el método sistemático en el presente informe son:

- El Código Civil.

- La Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.
- El TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.
- El TUO del Reglamento General de Registros Públicos
- El Reglamento del Tribunal Registral, aprobado mediante la Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN.
- La Directiva N° 07-2015- SUNARP/SN, Directiva que establece el procedimiento para la emisión de los lineamientos registrales

A continuación, se realizará la presentación detallada del caso y de los problemas jurídicos identificados, junto con el análisis correspondiente, la postura adoptada y las conclusiones del presente informe.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

En primer lugar, lo que se solicita inscribir, es decir, la rogatoria, es la compraventa otorgada por el Apelante en favor de la sociedad conyugal conformada por Macelino Torres e Iris García, respecto del departamento N° C-501 y el estacionamiento N° 46 (**Kardex 38863**); y, como segundo acto, la hipoteca convencional constituida por la sociedad conyugal a favor del Apelante (**Kardex 38864**).

Por un lado, se cuenta con la **Partida Electrónica N° 15156647** del Registro de Predios de Lima, donde se encuentra inscrito el Departamento N° C-501, quinto piso (Block C), ubicado en el Jr. General Murillo N° 181, Urbanización La Campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME).

Asimismo, en el asiento A00001 de la Partida Electrónica N° 15156647, consta que el departamento C-501 se independizó del predio matriz inscrito en la partida N° 49020865 del Registro de Predios de Lima.

Por otro lado, en la **Partida Electrónica N° 15156557** del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el Estacionamiento N° 46, sótano 1, ubicado en el Jr. General Murillo N° 181-187, Urbanización La Campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME).

Además, en el asiento A00001 de la Partida Electrónica N° 15156557, consta que el departamento en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida N° 49020865 del Registro de Predios de Lima.

Por ello, se puede decir que nos encontramos frente a predios independizados, los cuales tienen como titular registral al ORES-FOVIME. Esto significa que el Apelante se encuentra facultado para poder transferir el bien, cumpliendo con el tracto sucesivo y su compatibilidad con el Registro.

2.2 Hechos relevantes del caso

Ahora, mediante el Título N° 2246757 de fecha 07 de agosto de 2023 (SID), se solicita la inscripción de los actos anteriormente señalados, es decir, la compraventa y la hipoteca. A raíz de ello, como se señaló anteriormente, el registrador público, formuló siete observaciones al título presentado, las cuales son las siguientes:

- **Primera observación:** Respecto de la Escritura Pública con Kardex N° 38863, sobre el acto de compraventa, se revisó la Partida N° 11115356 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y no se ha podido encontrar las facultades otorgadas a favor del Directos Ejecutivo, Carlos Enrique Bojórquez Quiñones, quien actúa en representación de ORES-FOVIME, para poder vender inmuebles.

- **Segunda observación:** En la misma Escritura Pública, la suma de los montos que figuran en la Cláusula 4, numeral 2 (S/ 223,188.70), discrepa del precio total de venta (S/ 223,188.86).
- **Tercera observación:** **No figura la cancelación del precio total de venta y no se aprecia renuncia expresa a la constitución de hipoteca legal respecto del saldo de precio** por la suma de S/ 200,944.23. Además, advierte que la Cláusula Novena del contrato **constituye una hipoteca hasta por la suma de S/ 416,956.07, sin precisar si se trata de una hipoteca legal o convencional.** [Énfasis agregado]
- **Cuarta observación:** Respecto de la Escritura Pública con Kardex N° 38864, sobre el acto de constitución de hipoteca, en relación a los inmuebles objeto de la misma, no se hace referencia a una partida registral (ni matriz ni independizada).
- **Quinta observación:** En la misma Escritura Pública, si bien se hace mención de una compraventa, no se indica la minuta o Escritura Pública en la cual se encuentre contenida dicho acto.
- **Sexta observación:** Si bien se modifica el primer monto de forma de pago del precio de venta, no se indica qué está corrigiendo o aclarando respecto de la compraventa contenida en la Escritura Pública con Kardex N° 38863.
- **Séptima observación:** Se estipula que el comprador constituye primera y preferencialmente una hipoteca por el saldo de precio, por la suma de S/ 416,956.07. Sin embargo, el saldo de precio de venta en la Escritura Pública con Kardex N° 38863 figura la suma de S/ 200,944.35. Asimismo, el registrador público señala que **tampoco se ha precisado si se constituye una hipoteca legal o convencional.** [Énfasis agregado]

A raíz de ello, el Apelante solicita al Tribunal Registral la inscripción de la compraventa y de la hipoteca por la suma de S/. 416,956.07, contenidos en los Kardex N° 38863 y 38864, en razón a los inmuebles transferidos,

constituyéndose una hipoteca convencional. Además, solicita la reserva de inscripción de los actos contenidos en la rogatoria, haciendo referencia a la Resolución N° 3228-SUNARP-TR¹ del 26/7/2023.

De lo expuesto anteriormente, el Tribunal Registral concluye **REVOCAR** los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 7, y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 6 de la observación formulada del registrador público del Registro de Predios de Lima, respecto del título referido en el punto 1. Asimismo, indica **PROCEDER CON LA INSCRIPCIÓN** tanto de la compraventa como de la hipoteca, previo al pago de derechos registrales. Cabe señalar que, los fundamentos del Tribunal Registral, de manera resumida, fueron los siguientes:

- **Sobre la Primera Observación:** El Tribunal Registral señala que, de la revisión de la Partida N° 11115356, en el asiento G00039, corre registrada la designación de Carlos Enrique Bojórquez Quiñones como director ejecutivo del ORES-FOVIME, por resolución de la Comandancia General del Ejército, RCGE N° 907-/COPERE/ORES-FOVIME del 27/11/2017, expedida por Luis Humberto Ramos Hume, otorgando facultades para “suscribir y firmar contratos, minutas y escrituras públicas de compraventa (...)”, según consta en el título archivado N° 2742459 de fecha 20 de diciembre de 2017. Por lo tanto, Carlos Enrique Bojórquez Quiñones sí contaba con facultades para suscribir minutas y escrituras públicas de compraventa a la fecha de la Escritura Pública presentada.

Respecto de este fundamento, considero que el registrador público tuvo que haber calificado la compatibilidad del título presentado con lo que se encuentra en el Registro, en aplicación del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Así, hubiese podido identificar las facultades otorgadas al Director Ejecutivo en la partida señalada.

- **Sobre la Segunda Observación:** En el punto 4.1 de la Escritura Pública citada se evidencia que, la sumatoria del precio de venta de los inmuebles

¹ Dicha resolución concluye que no es necesaria la renuncia expresa a la hipoteca legal. Por ello, revoca la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público.

(departamento flat C501 y el estacionamiento N° 46) da como resultado S/. 223,188.86 soles.

El Tribunal Registral señala que no todo error debe dar mérito a una observación. En el presente caso, se aprecia que la discrepancia es de dieciséis céntimos y, por tanto, debe considerarse el precio de venta consignado en la cláusula 4.1. y no como figura en la cláusula 4.2.

- **Sobre la Tercera Observación:** Las partes han acordado constituir hipoteca, a fin de garantizar el pago del saldo del precio del inmueble materia de transferencia, hasta por la suma ascendente a S/. 416,956.07 soles. El vendedor no ha formulado renuncia expresa a la hipoteca legal que surgiría como consecuencia de no encontrarse cancelado el precio de venta; sin embargo, vemos que se ha constituido hipoteca convencional por acuerdo entre acreedor y deudor; es decir, en la escritura de compraventa consta expresamente que las partes acordaron que en garantía de pago del saldo de precio se constituye hipoteca hasta por la suma ascendente a S/. 416,956.07 soles.

Ahora, el Tribunal Registral trae a colación determinados artículos del Código Civil, tales como el 1529, 1558 y 1354. Con ello, luego de una interpretación a dichos artículos, en la Resolución 5175-2023-SUNARP-TR (NSIRT-T) se señala que:

“Resulta entonces de especial relevancia, la calificación que realice el registrador de las cláusulas del contrato de compraventa que contienen, además de la identificación de las partes y el bien objeto de venta, las estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar la validez de la constitución de una hipoteca y, de ser el caso extender el asiento respectivo”.

En ese sentido, indica que la validez de la hipoteca está relacionada con la determinación de la obligación garantizada, la cual se cumplirá cuando se encuentren todos los elementos de dicha obligación y establezca los elementos que permitan determinarla cuando sea exigible el pago. En

otras palabras, en la Escritura Pública de constitución deben estar presente los siguientes elementos de una obligación: i) quién es el obligado, ii) cuál es o en qué consiste la prestación y iii) cuál es la fuente de la que emana.

Además, como se ha establecido en el contrato de compraventa materia de inscripción las obligaciones determinadas, se ha logrado identificar a los obligados (vendedor/acreedor y comprador/deudor), los alcances de la prestación (la entrega de S/. 200,944.35), así como saldo del precio pendiente por la compraventa del departamento C-501 y el estacionamiento N° 46. Y, conforme al artículo 1558 del Código Civil, el momento u oportunidad de pago (esto es en 360 cuotas), y finalmente cuál es la fuente de la que emana (contrato de compraventa y constitución de hipoteca contenido en la Escritura Pública del 06/8/2019). Por lo tanto, se configuran los elementos de la hipoteca convencional y se tendría que extender el asiento correspondiente.

El Tribunal Registral señala que, en aplicación del artículo 1354 del Código Civil, las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato. En ese sentido, concluye que el vendedor y el comprador pueden pactar libremente la forma de pago. Por ello, es válido que se pacte el pago de intereses u otros conceptos. En consecuencia, no siempre la sumatoria de las cuotas equivale exactamente al monto del saldo de precio, lo cual no habría inconveniente con que el monto de gravamen de la hipoteca pactada sea de S/ 416,956.07.

Por último, indica que, **si bien es cierto el vendedor no ha renunciado de manera expresa a la constitución de hipoteca legal, de acuerdo al contrato, esta ha sido sustituida conforme a los intereses [beneficios, ganancias, ventajas, etc.] de las partes por una hipoteca convencional, la cual, como se ha señalado, está debidamente constituida.** [Énfasis agregado]

- **Sobre la Cuarta Observación:** Si bien es cierto que en la Escritura Pública de constitución de garantía hipotecaria (Kardex 38864) no se consigna de manera expresa el número de partida en los que constan inscritos los inmuebles, el Tribunal Registral indica que ello no es obstáculo ante la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro. Además, en la hoja de presentación del título, se consignan los números de partidas, lo cual se puede verificar en la plataforma de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”).

Asimismo, la Escritura Pública de constitución de garantía hipotecaria ha sido presentada de manera conjunta con la Escritura Pública de compraventa, las cuales tienen como objeto de venta e hipoteca a los mismos inmuebles. Ello significa que la voluntad del usuario es que se inscriban dichos actos en el registro correspondiente y deberán ser calificados en conjunto, incluyendo la hoja de presentación del título.

Por ello, el Tribunal Registral concluye que no resulta favorable para el usuario que estos documentos sean evaluados de manera separada, como si se trataran de predios distintos sobre actos distintos.

- **Sobre la Quinta Observación:** Los documentos presentados por el usuario ante el Registro se realizaron de manera conjunta. Por ello, deben ser leídos y evaluados conjuntamente, toda vez que son escrituras públicas relacionadas entre sí y tienen como objeto de venta e hipoteca a los mismos inmuebles.
- **Sobre la Sexta Observación:** La observación formulada no contiene en sí un defecto que deba ser subsanado, sino constituye un numeral netamente informativo.
- **Sobre la Séptima Observación:** Como se señaló anteriormente, el monto del gravamen de la hipoteca no siempre será el mismo que el monto

establecido por el saldo de precio, ya que puede contener, como sucede en este caso, intereses pactados y seguro de desgravamen hipotecario.

Además, se ha logrado identificar a los obligados, los alcances de la prestación y cuál es la fuente de la emana.

Por ello, el Tribunal Registral concluye que **se cumple con los requisitos de una hipoteca convencional y no resulta necesario la renuncia expresa de la hipoteca legal**, ya que la primera sustituiría a la segunda. [Énfasis agregado].

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Los problemas jurídicos materia de análisis en el presente informe son:

3.1 Problema principal

- ¿Resulta necesario contar con una cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal?

3.2 Problemas secundarios

- **Primer problema secundario:** ¿El Tribunal Registral tiene competencia para interpretar leyes?
- **Segundo problema secundario:** ¿La diferenciación entre la hipoteca legal y la hipoteca convencional es realmente necesaria?

3.3 Problemas complementarios

- ¿El principio de predictibilidad se vería afectado por el criterio interpretativo del Tribunal Registral? ¿Cuál es el alcance del rol calificador del Tribunal Registral?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

En primer lugar, respecto del problema jurídico principal, considero que sí resulta necesario contar con la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal. Esto es debido a que la norma es clara al establecer determinadas causales aplicables a dicha hipoteca. En otras palabras, la hipoteca legal siempre tiene que estar en el acto, ya que su causal se encuentra regulada por la norma, la cual es el artículo 1118 del Código Civil.

Por ello, si existe un saldo de precio en la transferencia de propiedad de un inmueble, en la declaratoria de fábrica (construcción o edificación), o en la transferencia de una alcuota a raíz de la partición previa de la copropiedad, corresponde inscribir la hipoteca legal.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que el artículo 1119 del Código Civil señala que las hipotecas legales contenidas en el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador público. Esto quiere decir que, si el registrador identifica en el acto materia de calificación la existencia de una hipoteca legal, deberá extender el asiento de inscripción correspondiente. De lo contrario, no solo podría recaer en responsabilidad administrativo, sino también en responsabilidad civil o incluso penal.

Entonces, a efectos del caso presentado, resulta necesario evaluar la necesidad de la renuncia expresa a la hipoteca legal en los contratos de compraventa cuando exista algún supuesto de pago pendiente del saldo de precio. Esto es teniendo en cuenta que en el marco normativo peruano no se encuentra regulada la obligatoriedad de dicha cláusula. Sin embargo, resulta importante considerar las circunstancias específicas.

Por lo tanto, la postura adoptada en el presente informe recae en que, para poder constituir una garantía hipotecaria convencional, se tendría que contar con la cláusula de renuncia expresa. Así, el registrador público no cae en responsabilidad por omisión y facilita la calificación efectiva.

En segundo lugar, respecto de los problemas secundarios, hay que tener en cuenta los hechos expuestos al inicio del presente informe. La controversia recae en si es necesaria o no la renuncia expresa a la hipoteca legal, ya que lo que se pretende inscribir en una compraventa (sin dicha cláusula) y una hipoteca convencional. Para ello, se resuelve la controversia en favor del Apelante, trayendo a colación una serie de artículos del Código Civil, los cuales son interpretados por el Tribunal Registral. En ese sentido, el primer problema jurídico secundario recae en si tiene competencia o no para resolver la controversia de dicha manera.

Entonces, en aplicación del artículo 2011 del Código Civil, la calificación registral versa sobre la legalidad (respecto de la formalidad de la documentación, capacidad de los otorgantes y validez del acto) y la compatibilidad con el Registro. En primera instancia, se cuenta con el registrador público y, en segunda instancia, con el Tribunal Registral. Esto es aras de propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. Por lo tanto, a efectos del presente informe, se puede decir que el Tribunal Registral debe brindar un pronunciamiento razonable, el cual equilibre la seguridad jurídica con el principio pro inscripción, es decir, debe optar por promover la inscripción, pero sin que ésta conlleve crear una fisura en la seguridad jurídica.

Sin embargo, en base a la Resolución materia de análisis, el Tribunal Registral emite un pronunciamiento resolviendo la controversia, pero bajo un criterio subjetivo (propio) de interpretación sobre las normas contenidas en los artículos 1529, 1558, 1354 y 1099 Código Civil. Esto último es sobre los temas relacionados a la compraventa, la libertad a contratar y la hipoteca convencional.

Por ello, cabe preguntarse si el Tribunal Registral cuenta con dicha competencia; o, en todo caso, si su rol calificador debe tener una relación concreta y directa de los hechos relevantes del caso, evitando la aplicación de un criterio propio de interpretación. Entonces, la postura adoptada en el presente informe concluye

que no cuenta con dicha competencia. Para ello, se analizará las normas pertinentes que regulan las funciones del Tribunal Registral².

En tercer lugar, existe otro problema jurídico respecto de si es necesario diferenciar la figura de la hipoteca convencional con la hipoteca legal. Para ello, hay que tener en cuenta que, si bien la hipoteca convencional y la hipoteca legal son figuras distintas, es decir, tienen una naturaleza y regulación distinta en nuestro ordenamiento, sus efectos son los mismos. Además, las hipotecas convencionales nacen por convenio de las partes (artículo 1097 del Código Civil); en cambio, las hipotecas legales nacen por mandato legal (artículo 1118 del Código Civil).

Entonces, si para poder constituir una hipoteca convencional se necesita de la cláusula expresa a la hipoteca legal, porque, de lo contrario, el registrador público incurriría en una omisión, entonces, se puede concluir que sí es necesaria la diferenciación. Esto es porque, a pesar de que sus efectos son los mismos, la norma es clara al establecer lineamientos aplicables al caso de la hipoteca legal con la finalidad que el registrador público cumpla su función en aplicación con el principio de legalidad.

En otras palabras, la hipoteca legal nace de la transferencia de propiedad, de la declaratoria de fábrica o de la partición. Entonces, lo que llega al registro son los documentos de estos actos, los cuales contienen un saldo de precio. Por ello, los registradores públicos tienen la responsabilidad de leer los contratos o demás documentos que han sido presentados al registro. Así, en caso exista un saldo de precio, tienen la obligación de inscribir la hipoteca legal. En consecuencia, para evitar obstrucciones a la calificación, resulta necesaria tanto la cláusula de la renuncia expresa a la hipoteca legal como tener clara su diferenciación con la hipoteca convencional. Esto último es parte de la postura adoptada en el presente informe.

² Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos; y el Reglamento del Tribunal Registral, aprobado mediante la Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN.

Por último, existe un problema jurídico complementario, el cual recae en la posible vulneración al principio de predictibilidad³. Como se mencionó anteriormente, el Tribunal Registral emite un pronunciamiento bajo un criterio subjetivo de interpretación. Si bien más adelante se realizará el análisis sobre si cuenta o no con la competencia para hacerlo, al permitir la interpretación de normas por parte del Tribunal Registral, no se lograría la uniformidad en relación a futuros pronunciamientos. Esto es debido a que existirían posturas contradictorias y discordantes, a nivel registral, lo cual desprotegería al administrado, ya que determinada situación sería resuelta de distintas formas. Esto último también es parte de la postura adoptada en el presente informe.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

Respecto de la Resolución N° 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T), se resuelve en favor de la inscripción del acto de compraventa junto con la hipoteca (convencional). Se podría decir que se cumple con el principio pro inscripción⁴, ya que se busca no obstaculizar la inscripción mediante observaciones poco fundamentadas o sin haber realizado la investigación que le corresponde. Pero, cabe preguntarse si las observaciones realizadas por el registrador público resultan poco fundamentadas o inmotivadas. Si bien son numerosas, al menos la Tercera y Séptima observación son relevantes a efectos de dilucidar la controversia. Esto último es debido a que el registrador público identifica que el contrato de compraventa no cuenta con la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal. Por ello, al haber un saldo de precio, tendría la obligación de extender el asiento de inscripción correspondiente. De lo contrario, recaería en responsabilidad por omisión.

Sin embargo, el Tribunal Registral concluye que no es necesaria la cláusula de renuncia expresa, ya que la hipoteca legal se ve sustituida por la hipoteca convencional debidamente constituida. Esto último es debido a que se identificó

³ Dicho principio se encuentra regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General. Se basa en que la autoridad administrativa debe brindar a los administrados la información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, y que sus actuaciones deben ser congruentes, respetando lo regulado en el ordenamiento jurídico vigente.

⁴ Artículo 31 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos

todos los elementos regulados en el artículo 1099 del Código Civil y, además, realizó una interpretación respecto de los artículos 1529, 1558 y 1354 del mismo cuerpo normativo. Cabe señalar que, el Tribunal Registral hace hincapié en que en el ordenamiento jurídico peruano no se encuentra regulada la obligatoriedad de dicha cláusula.

Por otro lado, la diferenciación entre una hipoteca convencional y legal es necesaria y, además, está clara en la norma. Para la primera, aplicará el artículo 1099 y, para la segunda, aplicará el artículo 1118 y 1119 del Código Civil. Cabe señalar que, de por sí la regulación del Código Civil respecto de la hipoteca presenta ciertas críticas, comenzando desde el artículo 1098 CC que indica que la hipoteca se constituye por Escritura Pública, cuando en realidad es necesaria su inscripción por un tema de publicidad, seguridad jurídica y prioridad (Art. 2010, 2012 y 2016 CC). En ese sentido, considero estar a favor de la Tercera y Séptima observación realizada por el registrador público, ya que sí resulta necesaria la cláusula a efectos de una calificación efectiva y sin incurrir en responsabilidad (administrativa, civil y/o penal).

Sin embargo, otro punto a analizar en el presente informe es respecto de las competencias que tiene el Tribunal Registral en base a la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y la Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN, que aprueba el nuevo texto del Reglamento del Tribunal Registral. Esto es debido a que, en las normas anteriormente señaladas, se indica que el Tribunal Registral tiene como funciones:

- (i) conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás decisiones de los registradores y abogados certificadores;*
- (ii) verificar, **en el ejercicio de su función**, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como los precedentes de observancia obligatoria;*
- (iii) aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que se convoquen;*
- (iv) emitir opinión sobre los asuntos que SUNARP*

someta a su consideración; y (v) ejercer las demás funciones inherentes a su naturaleza o que sean asignadas por SUNARP⁵. [Énfasis agregado]

En ese sentido, resulta importante preguntarse si el rol de interpretar las leyes es parte de dichas funciones a las cuales el Tribunal Registral sería competente. Esto es debido a que no existe una norma o precedente de observancia obligatoria que indique de manera expresa que el Tribunal Registral cuenta con dicha competencia. Solo existen Plenos de Observancia Obligatoria que indican, por ejemplo, lo que se debe tener en cuenta para calificar. Además, hay que tener en cuenta que, el Poder Legislativo, en base al numeral 1 del artículo 102 de la Constitución, se señala expresamente que son atribuciones del Congreso: dar leyes, resoluciones legislativas, **así como interpretar, modificar o derogar las existentes.**

Por lo tanto, si bien la decisión del Tribunal Registral resolvió la controversia a favor de la inscripción, resulta cuestionable la forma en la que motivó sus fundamentos. En ese sentido, la postura respecto del fallo se basa en que, parte de una motivación suficiente es que ésta contenga el pronunciamiento de todas las cuestiones o controversias originadas, teniendo una relación concreta y directa de los hechos relevantes del caso. Esto sin realizar o crear un criterio de interpretación respecto de ciertas normas (en este caso, el Código Civil), ya que, en un futuro, puede haber pronunciamientos contradictorios que oscurezca la misma situación resuelta de distintas formas, vulnerando el principio administrativo de predictibilidad anteriormente mencionado.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

5.1 Diferenciación entre la hipoteca legal y la hipoteca convencional

En el ordenamiento jurídico peruano, se regulan diversos tipos de hipoteca, tales como la convencional, las legales, las económicas o las especiales. Por ello, se puede decir que la garantía más importante en el Perú es la hipoteca. En

⁵ Contenido en el Artículo 4 del Reglamento del Tribunal Registral y el Artículo 26 de la Ley 263666.

palabras de Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado, la hipoteca es la figura estelar de todas las garantías reales (2018).

Asimismo, en el Código Civil, se encuentra regulada la hipoteca convencional, legal, abierta y la promoción de la hipoteca futura. Todas las demás (es decir, los catorce tipos de hipotecas restantes) están, por ejemplo, en los precedentes de observancia obligatoria.

En otras palabras, fuera del Código Civil, no hay ninguna ley que cree una hipoteca legal. Además, hay que tener en cuenta que lo regulado en este cuerpo normativo tampoco es tan claro que digamos, ya que requiere de una interpretación más profunda e integral que detalle los requisitos correspondientes al caso en concreto, lo cual le impone una tarea sumamente importante al registrador público.

En ese sentido, el mundo de las garantías hipotecarias es bien amplio con pronunciamientos contradictorios y/o confusos a nivel jurisprudencial e incluso dentro de las normas jurídicas, lo cual puede interferir dentro del rol de calificación del registrador público, perjudicando los derechos y garantías en favor de las y los solicitantes. Cabe señalar que, todo ello debe guardar relación con los artículos 2010⁶ (respecto del título que da mérito a la inscripción) y 2011⁷ (respecto de la calificación registral) del Código Civil peruano.

Al mismo tiempo, es importante tener en cuenta el desarrollo y crecimiento del mercado inmobiliario, donde ciertas operaciones, como la compraventa con garantía hipotecaria, son realizadas masivamente. Es decir, en los contratos de compraventa podremos encontrar garantías hipotecarias respecto del saldo de precio, lo cual resulta importante analizar el hecho de que incluya una cláusula sobre la renuncia expresa de la hipoteca legal. En caso no exista, el registrador

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

⁷ Artículo 2011: *Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos (...).*

público tendría la obligación de extender el asiento de inscripción respecto de la hipoteca legal. Esto último es en aplicación del artículo 1119 del Código Civil.

Ahora bien, la diferenciación entre la hipoteca convencional y legal se da de manera normativa. Por un lado, sobre la hipoteca convencional, sus requisitos se encuentran contenidos en el artículo 1099 del Código Civil. Entonces, para que la hipoteca sea válida debe contar con lo siguiente:

“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 ese sentido, los requisitos hacen referencia a que, primero, quien constituya la hipoteca debe ser el propietario o quien se encuentre autorizado con plenas facultades; segundo, se asegure el cumplimiento de la obligación determinada, es decir, que se encuentre expresamente en el contrato, o determinable, es decir, que pueda establecerse ya sea de manera directa o indirecta sin requerir un nuevo acuerdo de voluntades; y, tercero, se exige especificar el monto del gravamen. Además, se debe inscribir dicho acto para que surta efectos⁸.

Por otro lado, el Código Civil peruano regula tres tipos de hipotecas legales en el artículo 1118 detallado a continuación:

“Artículo 1118.- Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

- 1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.*

⁸ Criterio adoptado por la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2402-2012-Lambayeque”

2. *La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.*
3. *La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios”.*

En ese sentido, a modo de resumen, la hipoteca legal nace de la transferencia de propiedad, de la declaratoria de fábrica o de la partición. Así, lo que llega al Registro son los documentos de estos actos, los cuales contienen un saldo de precio.

Ahora, respecto de la ejecución de la hipoteca legal, el artículo 1119 del Código Civil señala:

“Artículo 1119 CC: Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción”.

En ese sentido, el registrador público tiene la responsabilidad de leer el contenido de los documentos presentados en la solicitud de inscripción con la finalidad de identificar si estamos frente a alguno de los supuestos regulados en el artículo 1118. De lo contrario, caería responsabilidad no solo administrativa, sino también podría caer en responsabilidad civil y/o penal.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el caso presentado y los problemas jurídicos identificados, se confirmaría la necesidad de una cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal. Esto último es teniendo en cuenta que la diferenciación normativa es clara. Si se cumple con los supuestos en el artículo 1118, el registrador público tiene la obligación de extender el asiento de inscripción

correspondiente. Esto es debido a que el registrador público (y también el Tribunal Registral) actúan bajo los límites establecidos por la ley.

Por último, como un dato adicional, es importante tener en cuenta que las hipotecas legales son renunciables o también pueden ser cederse su rango en aplicación del artículo 1120 del Código Civil. Asimismo, si bien se inscriben de oficio, hay que tener en cuenta el artículo 2012 del Código Civil⁹, el cual es una presunción *iure et de iure*.

5.2 Responsabilidad administrativa, civil y/o penal del registrador público por omisión de inscripción

Por un lado, el artículo 75 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos hace referencia a la inexactitud registral, dentro de la cual se encuentra la omisión cometida en algún asiento o partida registral. Dicha omisión se tendrá que rectificar con la finalidad de que la realidad fáctica coincida con la realidad registral. Se podría decir que es un tema interno dentro de la institución pública.

Por otro lado, los administrados gozan de derechos que merecen ser protegidos y garantizados. Esto significa que pueden verse amenazados o vulnerados en caso la Administración Pública, en este caso, SUNARP, realice algún acto que traiga consigo consecuencias perjudiciales o desfavorables en contra del administrado.

Por ejemplo, puede implicar el aumento en los costos de transacción, inducir a algún error dentro del procedimiento registral. Además, hay que tener en cuenta que las instituciones públicas deben cumplir con una serie de principios administrativos, uno de ellos es el de predictibilidad, el cual será desarrollado en el punto 5.3 del presente informe. Esto es debido a que el ciudadano tiene derecho a saber qué es lo que va a suceder en un determinado procedimiento. Así, va a saber por dónde ir, qué hacer, qué documentos presentar, cuál es el procedimiento o cuáles son las etapas de ser el caso.

⁹ Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones

Por último, como el artículo 1119 del Código Civil menciona únicamente la palabra “responsabilidad”, es decir, no hay una lista taxativa de responsabilidades, se podría incluso hablar de una posible responsabilidad penal, siempre que se cumpla con algún supuesto regulado en el Código Penal peruano vigente. Ello implicará una motivación más específica y exacta, pero que no podría ser descartada.

5.3 El rol calificador del Tribunal Registral

En base a la Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN, se decide aprobar el nuevo texto del Reglamento del Tribunal Registral. Dicho Reglamento señala que el Tribunal Registral es el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa: las apelaciones contra las decisiones de los registradores públicos, Certificadores y Abogados Certificados emitidas en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el artículo 4 de dicho Reglamento y en el artículo 26 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, se encuentran reguladas las funciones del Tribunal Registral, las cuales son las siguientes:

1. *“Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción, y demás decisiones de los Registradores y abogados certificadores.*
2. *Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y complementarias, así como los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los registradores y abogados certificadores, indicando las irregularidades detectadas.*
3. *Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que, para el efecto, se convoque.*
4. *Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia someta a su consideración.*

5. *Ejercer las demás funciones inherentes a su naturaleza o que le sean asignadas por la Superintendencia”.*

En el presente informe, se analizarán las funciones contenidas en los puntos 2 y 5. En ese sentido, hay que tener en cuenta que, primero, el Tribunal Registral debe esclarecer la o las controversias generadas por la o las observaciones, a efectos del caso presentado, del registrador público en aras de poder garantizar la inscripción del acto correspondiente.

Esto último es en base al artículo 2011 del Código Civil, el cual señala que, en el acto de la calificación registral, el registrador público (en primera instancia) y el Tribunal Registral (segunda instancia) propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. Segundo, su función radica en verificar si se ha cumplido con las normas y/o precedentes de observancia obligatoria por parte de los Registrados. Por lo tanto, a primera vista, no se habla de un rol de interpretación de la norma, solo de verificar su cumplimiento. Tercero, las normas dejan un espacio abierto a las funciones inherentes a su naturaleza o que sean asignadas por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Por ello, habría que evaluar si la función de interpretar la ley cabría bajo ese supuesto, lo cual, desde mi punto de vista, no sería posible, pero es un punto a analizar en el presente informe.

Ahora bien, resulta importante señalar cuál es la definición y el alcance de la calificación registral. Por un lado, en aplicación del artículo 2011 del Código Civil, tanto el registrador público como el Tribunal Registral deberán evaluar la legalidad del acto, es decir, deberán evaluar la formalidad del acto, la capacidad de las partes y la validez del acto. Por ello, la calificación es integral, manteniendo un orden. Por otro lado, tendrán que evaluar la compatibilidad, es decir, se deberá confrontar el título mismo con la historia del Registro. De lo contrario, deberá buscar esa compatibilidad en los títulos archivados. Esto es debido a que no se pueden inscribir títulos incompatibles (artículo X del Reglamento General de Registros Públicos). Cabe señalar que, dicha facultad de calificación sería una facultad por ley, la cual también se encuentra regulada

en una norma reglamentaria, específicamente en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala lo siguiente:

“Art. 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, 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.

En el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

Además, resulta importante precisar que existe una Ley que hace una precisión acerca de la función registral, la cual es la Ley N° 29566, la cual señala que la función registral de calificación no solo se sujeta a lo regulado en el artículo 2011 del Código Civil, sino también se extiende a las reglas y lineamientos establecidos en los reglamentos y directivas aprobadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos¹⁰.

Cabe tener en cuenta que, el autor Gonzales Loli (2002), citando a Pau Pedrón, señala lo siguiente:

“La calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles. La calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del Registro solo puede producirse por una previa calificación rigurosa”.

En ese sentido, se puede señalar que la calificación registral implica una evaluación integral de los títulos presentados en el Registro, la cual versará sobre su legalidad y compatibilidad con el mismo, a efectos de poder determinar la procedencia de la inscripción del acto solicitado. Además, el artículo 32 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos hace referencia a que la

¹⁰ Ley 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias.

calificación comprende la verificación de la validez y naturaleza del acto, la formalidad del título y de los demás documentos presentados, así como la naturaleza inscribible del acto. Por lo tanto, en el marco de la calificación registral, tanto el registrador público como el Tribunal Registral deben propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

Asimismo, es importante tener en cuenta que el registrador público y el Tribunal Registral actúan de manera independiente, personal e indelegable, dentro de los márgenes y límites establecidos en la normativa registral del ordenamiento jurídico peruano. Para ello, el artículo 33 del TULO del Reglamento General de Registros Públicos señala las reglas para la calificación registral, dividiendo las que aplican en primera instancia y, posteriormente, en segunda instancia, así como las excepciones de las limitaciones a la calificación registral.

A raíz de lo anteriormente señalado, se puede concluir que el Tribunal Registral es el órgano competente en segunda instancia para poder resolver los recursos de apelación ante la denegatoria de inscripción por parte de los registradores públicos en primera instancia. También, tiene la obligación de ceñirse a lo regulado en las normas registrales. Entonces, cabe preguntarse dónde se encuentra regulado que el Tribunal Registral tiene competencia para interpretar leyes. La respuesta es que no existe una norma que regule expresa y taxativamente ello. Por lo tanto, no es competente. De lo contrario, se producirían diversos pronunciamientos en base a criterios subjetivos de interpretación, generando más caos del que ya existe dentro de los pronunciamientos existentes del Tribunal Registral.

5.4 El principio de predictibilidad

El principio de predictibilidad se encuentra regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TULO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, "TULO de la Ley 27444"). Su finalidad es brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite. Así, el administrado podrá tener cierta certeza del resultado final que

podría obtener. Asimismo, su finalidad es que exista congruencia respecto de las expectativas y los pronunciamientos de la Administración Pública.

No obstante, por más que existan determinados parámetros legales para realizar la función de calificación, en la realidad, no existe cierta uniformidad respecto del enfoque que tienen los registradores públicos al momento de calificar los títulos presentados en el Registro; y, en el caso del Tribunal Registral, de resolver en segunda y última instancia las controversias generadas. Es decir, existe cierta incidencia de enfoques contradictorios, discordantes a nivel registral.

Esto podría verse causado justamente por la autonomía que poseen al calificar; por más que debe ser una calificación integral, termina siendo deficiente, inexacta o contradictoria. Por ello, no se cumple con el objetivo de garantizar debidamente la inscripción. A raíz de ello, se vulnera el principio de predictibilidad (regulado en el TUO de la Ley 27444 y también en la Resolución N° 234-2015-SUNARP/SN que aprueba la Directiva N° 07-2015-SUNARP/SN¹¹), el cual, como se ha señalado, es un principio administrativo que busca garantizar que el ciudadano sepa qué es lo que va a suceder en un determinado procedimiento. Por ello, la Administración Pública no puede emitir pronunciamientos irrazonables o que interpreten al libre albedrío las normas aplicables.

Además, la Administración Pública está obligada a brindar a los administrados información veraz, auténtica, fiable respecto de cada trámite que puedan solicitar a petición de parte. Con ello, se cumple también con el principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad y deber estatal de transparencia. En ese sentido, los pronunciamientos contradictorios en sede Registral afectarían los principios anteriormente señalados deslegitimando a la institución y creando soluciones que generen desorden e inconformidad.

¹¹ Directiva que establece el procedimiento para la emisión de los lineamientos registrales.

Entonces, presentar este panorama es fundamental, ya que los criterios que establezca el Tribunal Registral son de carácter jurisprudencial que serán tomados en cuenta en la calificación registral. Es decir, son vinculantes¹².

Ahora bien, respecto de la función calificadora atribuida específicamente al Tribunal Registral, como se ha señalado, no existe una norma que haga mención expresa de la competencia para interpretar la ley, tal como sucede en las competencias atribuidas al Congreso de la República del Perú (Poder Legislativo).

Respecto de este último punto, hay que tener en cuenta el numeral 1 del artículo 102 de la Constitución Política del Perú, el cual señala que: “son atribuciones del Congreso: dar leyes y resoluciones legislativas, así como interpretar, modificar o derogar las existentes” (1993). Dichas funciones son completamente diferentes a las que han sido conferidas al Tribunal Registral. Por ello, se podría decir que no cabría bajo el supuesto de “funciones inherentes” reguladas en el literal e) del artículo 4 del Reglamento del Tribunal Registral y en el literal e) del artículo 26 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

A raíz de ello, la función calificadora es bajo ciertos parámetros regulados por la ley, reglamentos y precedentes de observancia obligatoria. Así, el Tribunal Registral deberá analizar la controversia en base a los elementos de legalidad y compatibilidad, en aras de identificar el cumplimiento de las normas y su compatibilidad con el Registro, mas no implica la facultad de poder establecer un criterio interpretativo respecto de las normas existentes en nuestro ordenamiento jurídico, ya que podría traer pronunciamientos discrepantes, vulnerando el principio de predictibilidad y la seguridad jurídica. Tal como señala el autor Romero-Girón, “Una cosa es la calificación prudente y con criterio profesional del documento inscribible, con la vista puesta en la finalidad del sistema, y otra el

¹² Dicho criterio se encuentra contenido en la Resolución 392-2018-SUNARP-TR.L.

criterio negativo, restrictivo, puramente formalista y entorpecedor del tráfico jurídico” (2017).

Ahora, en el presente caso, si bien el Tribunal Registral emitió un pronunciamiento que ayudó a poder facilitar la inscripción del acto de la compraventa y de la hipoteca convencional, su análisis debió ser riguroso, pero teniendo en cuenta los límites legales vigentes, unificando criterios en aras de la seguridad jurídica. Esto es debido a que parte de una motivación suficiente es que ésta contenga el pronunciamiento de todas las cuestiones o controversias originadas, teniendo una relación concreta y directa de los hechos relevantes del caso, no creando un criterio de interpretación subjetivo.

Por lo tanto, el Tribunal Registral debió realizar un análisis razonable en aras de garantizar la inscripción y la seguridad jurídica, dentro de los límites legales que tienen las funciones atribuidas en su Reglamento y en la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

Por otro lado, si bien se debe garantizar la inscripción, no dilatar su proceso, reducir los costos de transacción y garantizar el principio de predictibilidad, también hay que tener en cuenta las obligaciones y las responsabilidades en las que incurriría el notario en caso de omisión. De lo contrario, no solo se perjudica al propio administrado, quien es el afectado directo, sino también genera costos y deslegitima a la propia institución. Así, dicho rol de calificación debe ser teniendo en cuenta el alcance y los límites de sus funciones, garantizando un criterio uniforme, sin legalismos excesivos, lo cual no solo aplica sobre el registrador público sino también sobre el Tribunal Registral.

Por ello, si bien el Tribunal Registral ha solucionado la controversia, desde mi punto de vista, por un tema de practicidad, se puede cuestionar la motivación contenida en la Resolución. Como se ha señalado anteriormente, el Tribunal Registral interpretó normas, lo cual está fuera del alcance de sus funciones. Esto último debe ser tomado con pinzas para evitar pronunciamientos contradictorios que contravengan el principio de predictibilidad. De por sí, ciertas normas pueden

ser conflictivas o caóticas, lo cual la institución debe ofrecer pronunciamientos uniformes, coherentes y dentro de sus competencias.

Cabe resaltar que, el Tribunal Registral, debe tener como objetivo ordenar sentando jurisprudencia, ya que ello tendrá implicancia en el rol de calificación. Pero ante los pronunciamientos contradictorios o bajo distintos criterios, resulta preocupante, debido a que SUNARP busca dar publicidad, inscribir actos y derechos, que genere predictibilidad y certeza. Para ello, hay que tener en cuenta el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, el cual señala lo siguiente:

“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.*
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.*
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a Ley”.*

Nuevamente, se habla de la autonomía de los funcionarios, pero también de la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro. Esto es en relación al principio de publicidad (artículo 2012 del Código Civil) y de legitimidad (artículo 2013 del Código Civil). Asimismo, según el autor Jorge Ortiz:

La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la

seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho¹³ (2017).

Dicha cita guarda relación con las dos finalidades contenidas en el principio de predictibilidad: por un lado, de garantizar al administrado el conocimiento previo del posible resultado de un trámite o procedimiento; y, por otro lado, desincentivar las solicitudes que carezcan de legalidad o efectividad. Así, se reducen los costos de transacción, se agilizan los procedimientos y se cumple con lo establecido en la norma. Sin embargo, ello no se verá reflejado si se cae en observaciones indebidas, solicitando requisitos innecesarios o emitiendo pronunciamientos discrepantes.

En palabras del autor Manuel Amorós Guardiola:

“Uno de los problemas de los que adolece la calificación registral es la diversidad de criterios que pueda existir para resolver un mismo caso, o uno similar, ya que, al gozar los registradores de autonomía e independencia al momento de calificar un título, resulta frecuente que un mismo caso, o uno similar, sea resuelto de manera distinta, perjudicando dicha situación la predictibilidad que debe existir en la función registral, y con ello, la seguridad jurídica” (1996).

A raíz de lo anteriormente expuesto, se procederá a realizar las conclusiones correspondientes al presente informe, respondiendo a cada problema jurídico identificado.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

En primer lugar, se concluye que sí es necesaria la renuncia expresa a la hipoteca legal. Esto debido a que el registrador público tiene la tarea de revisar los documentos contenidos en el título presentado. En ese sentido, si en el contrato de compraventa, por ejemplo, hay un saldo de precio y no se cuenta con la cláusula de renuncia expresa a la hipoteca legal, el registrador público, en aplicación de los artículos 1118 y 1119 del Código Civil, tiene la obligación de

¹³ Ortiz Pasco, J. (2017). “Haciendo memoria: la escritura pública no es una moda. Los formularios, si lo fueron. La seguridad jurídica no es solo una norma o una sentencia, es lo que las personas sienten y necesitan”. Revista Actualidad Civil N° 38, pp. 310. Lima.

extender el asiento de inscripción de la hipoteca legal. De lo contrario, recaería en un supuesto de responsabilidad (administrativa, civil y/o penal). La norma lo señala de manera expresa.

Por lo tanto, no se podría inferir que, como en el ordenamiento jurídico peruano no obliga a incorporar dicha cláusula al contrato, ésta no sea necesaria, ya que tendrá implicancias en el momento que el registrador público califique el título. En ese sentido, considero que el Tribunal Registral no debió proceder con la inscripción de la compraventa junto con la hipoteca convencional, por más que ésta última contaba con todos los elementos regulados en el artículo 1099 del Código Civil.

En segundo lugar, el Tribunal Registral no es competente para interpretar normas. Esto es debido a que en el ordenamiento jurídico peruano no existe una norma o precedente de observancia obligatoria que señale expresa y taxativamente dicha competencia. Además, la competencia para interpretar, modificar o derogar leyes recae únicamente sobre el Poder Legislativo mediante un mandato constitucional expreso.

En tercer lugar, la diferenciación entre la hipoteca legal y la hipoteca convencional sí es necesaria. Esto es en relación a lo señalado en la primera conclusión. Su diferenciación normativa es importante, ya que indica los supuestos en los cuales se va a constituir dicha hipoteca a pesar de que su efecto sea el mismo. Además, nuevamente se recalca el hecho de que en la hipoteca legal el registrador público podría recaer en responsabilidad si omite la inscripción que correspondería.

Por último, sí considero que el principio de predictibilidad se vería afectado si se permite que el Tribunal Registral continúe realizando criterios subjetivos de interpretación, incorporando nuevos artículos, alejándose de los hechos concretos del caso y de la observación planteada por el registrador público. Esto último se aleja del alcance que tienen sus funciones reguladas en el ordenamiento jurídico peruano.

BIBLIOGRAFÍA

- ARATA SOLIS, M. (2020). “La especialidad de la hipoteca” En Tratado de la Hipoteca, Jurista Editores, Lima.
- Amorós Guardiola, Manuel. (1996). “Significado de la Calificación Registral”. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Edit. Civitas S.A.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derechos Reales. “*La Hipoteca*”. Fondo Editorial PUCP, pp. 131 – 156, Lima.
- Bigio Chrem, J. (1991). Reflexiones en relación a la hipoteca en el Código Civil de 1984. Derecho PUCP. Lima.
- Congreso de la República. (1993). Constitución Política del Perú.
- Congreso de la República. (1994). Ley N° 26366. Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Diario Oficial El Peruano.
<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- Decreto Legislativo No 295. (1984). Código Civil. Congreso de la República del Perú.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. (2001). Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. Congreso de la República del Perú.
- Gálvez Aliaga, I. (2014). Manual de Derecho Registral y Notarial. “*La Hipoteca Legal: su regulación actual y la necesidad de su reforma*”. Legales Ediciones. 1era edición. Lima.
- Gonzales Loli, J. (2002). “Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima.

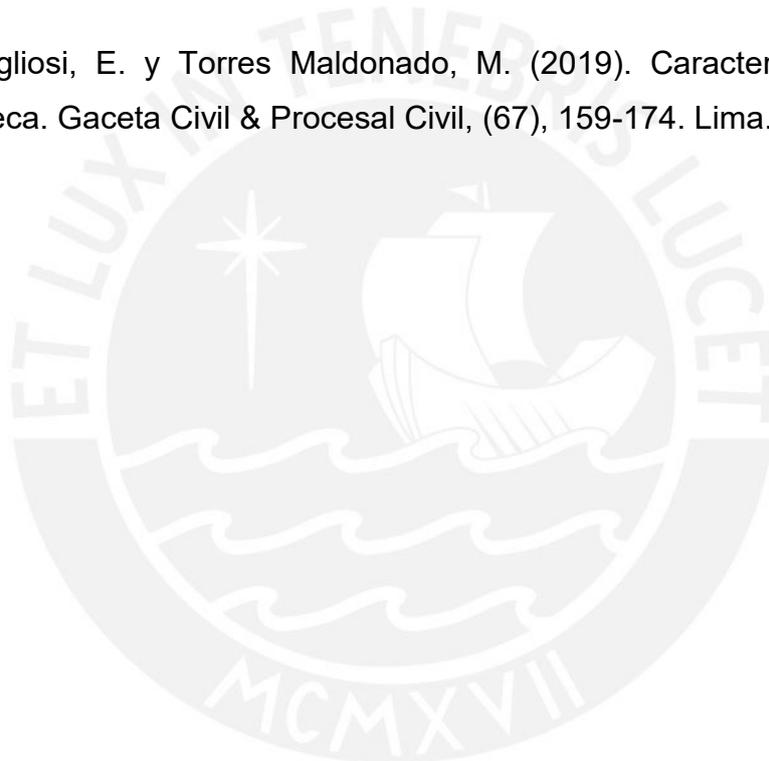
- Herrera Arias, A. (2022). El precedente en el ámbito registral ¿Sólo se interpreta el sentido de la legislación? *Lucerna Iuris Et Investigatio*, N.º 3, pp. 147 – 170. Lima.
- Luna Escalante, E. (2023). La hipoteca legal. A propósito de su constitución de pleno derecho en el Código Civil de 1984. *Actualidad Civil* N° 112, pp. 139 – 159. Lima.
- Muro, M. & Torres, M. (2021). *Código Civil Comentado*. (5º ed.). Gaceta Jurídica. Lima.
- Ortiz Pasco, J. (2017). “Haciendo memoria: la escritura pública no es una moda. Los formularios, si lo fueron. La seguridad jurídica no es solo una norma o una sentencia, es lo que las personas sienten y necesitan”, *Revista Actualidad Civil*. N° 38 Pp. 307 – 313. Lima.
- Romero-Girón Delito, J. (2017). El Notario del Sigo XXI. “*La Calificación Registral: ¿Un problema social?*”. Obtenido de: <https://www.elnotario.es/index.php/staff/9-secciones/editorial/3050-la-calificacion-registral-un-problema-social-0-8939978209268281>
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 126-2012-SUNARP-SN. (2012). Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- Tribunal Registral. (2015). Resolución N° 234-2015-SUNARP/SN. *Directiva N° 07-2015-SUNARP/SN, Directiva que establece el procedimiento para la emisión de los lineamientos registrales*. Lima: 22 de septiembre de 2015.
- Tribunal Registral. (2016). Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN. Reglamento del Tribunal Registral. Lima: 09 de marzo de 2016.
- Tribunal Registral. (2018). Resolución N° 392-2018-SUNARP-TR-L. Lima: 20 de febrero de 2018.

Tribunal Registral. (2023). Resolución N° 3228-SUNARP-TR. Lima: 26 de julio de 2023.

Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado. (2018). “Las hipotecas de máximo en el sistema de garantías peruano. ¿Qué ocurre con los principios de accesoriedad y especialidad en cuánto al crédito en las hipotecas de máximo?”. Revista Ius Et Veritas N° 57, pp. 79. Lima.

Varsi Rospigliosi, E. y Torres Maldonado, M. (2019). Clasificación y tipología de la hipoteca. Actualidad Civil N° 55, pp. 171-191, Instituto Pacífico. Lima.

Varsi Rospigliosi, E. y Torres Maldonado, M. (2019). Características de la hipoteca. Gaceta Civil & Procesal Civil, (67), 159-174. Lima.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 5175-2023-SUNARP-TR (NSIR-T)****LIMA, 09 de noviembre de 2023**

APELANTE : **ORGANISMO ESPECIAL DEL FONDO DE VIVIENDA MILITAR DEL EJÉRCITO (ORES-FOVIME).**

TÍTULO : N° 2246757 del 7/8/2023 (SID).

RECURSO : Escrito presentado al Registro el 26/10/2023.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO : Compraventa e hipoteca.

SUMILLA :

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA POR SALDO DEL PRECIO

“No corresponde inscribir hipoteca legal, cuando las partes han acordado que el saldo del precio está garantizado por una hipoteca convencional, no debiendo el registrador calificar el monto de la obligación garantizada, siendo suficiente verificar que aquella sea determinada o determinable al igual que el monto del gravamen”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), la inscripción de la compraventa otorgada por el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME), a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcelino Miguel Torres Velásquez e Iris Paola García Chuyes de Torres, respecto del departamento flat N° C-501 y el estacionamiento N° 46, ubicado en la Av. General Murillo N°181, Urbanización La Campiña, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; así como la inscripción de la hipoteca convencional constituida por la compradora a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército hasta por el monto de S/. 416,956.07 soles.

Para tal efecto, se adjunta los siguientes documentos:

- Parte notarial de escritura pública de compraventa de bien futuro del 6/8/2019 (Kardex 38863), otorgada ante notario de Lima Fausto Montoya Romero.
- Parte notarial de escritura pública de constitución de hipoteca del 6/8/2019 (Kardex 38864), otorgada ante notario de Lima Fausto Montoya Romero.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Mónica Vilcapoma Mattos formuló observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

[Se renumera para mejor resolver]

Esquela de Observación. -

ACTOS: COMPRAVENTA

Partidas N° 15156557 y 15156647

Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Respecto a la escritura pública con KARDEX 38863:

1) De la revisión de la partida N° 11115356 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, NO se han podido encontrar facultades otorgadas a favor del Director Ejecutivo CARLOS ENRIQUE BOJORQUEZ QUIÑONES para que en representación del ORGANISMO ESPECIAL DEL FONDO DE VIVIENDA MILITAR DEL EJÉRCITO pueda vender inmuebles. Sírvase subsanar.

2) La sumatoria de montos que figuran en el numeral 4.2 (S/.223,188.70 soles) discrepa del precio total de venta (S/. 223,188.86 soles). Lo cual tendrá que aclarar.

3) No figura la **cancelación del precio** total de compraventa, no apreciándose renuncia expresa a la constitución de hipoteca legal por el saldo de precio por la suma de S/. 200,944.35 soles. Sin perjuicio de ello, se advierte que en la cláusula novena se constituye **hipoteca** hasta por la suma de S/. 416,956.07, sin precisarse si se trata de una hipoteca legal o una convencional. Sírvase aclarar al respecto.

Respecto a la escritura con KARDEX 38864:

4) En relación a los inmuebles objeto de hipoteca no se hace referencia a partida registral alguna (ni matriz ni independizadas).

5) Ahora bien, si bien se hace referencia a una compraventa, no se indica minuta o escritura pública en la cual se encuentra contenida dicha compraventa.

6) Por otro lado, si bien se modifica el primer monto de forma de pago del precio de venta (S/. 22,244.51), no se indica qué se está corrigiendo o aclarando la compraventa contenida en la escritura pública con KARDEX 38863.

7) Se estipula que el comprador constituye primera y preferencial hipoteca por el saldo del precio asciende a la suma de S/. 416,956.07 soles; sin embargo, el saldo de precio de venta que figura en la escritura pública con KARDEX 38863 asciende a la suma de S/. 200,944.35 soles. Téngase presente que tampoco se ha precisado si lo que constituye es una hipoteca legal o convencional.

Sírvase aclarar todos los puntos que anteceden en la forma prevista en el artículo 48° del Decreto Legislativo N° 1049.

Base legal: Artículo 2011° del Código Civil, artículos 32° y 40° del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Se solicita la inscripción de la compraventa de las secciones exclusivas transferidas señaladas en la escritura pública bajo kardex 38863.
- Se solicita la inscripción de la hipoteca contenida en la cláusula novena de la escritura pública bajo kardex 38863, por la suma ascendente a S/. 416,956.07, en razón de los inmuebles transferidos, constituyéndose una hipoteca convencional.
- Se solicita la reserva de inscripción de los actos contenidos en la escritura pública del 6/8/2019, kardex 33864.
- Hace referencia a la Resolución N° 3228-SUNARP-TR del 26/7/2023.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 15156647 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida consta inscrito el departamento N° C-501, quinto piso (Block C), ubicado en el Jr. General Murillo N° 181, Urbanización La Campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima,

cuyo dominio corre inscrito a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército ORES-FOVIME.

En el asiento A00001 consta que el departamento en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida N° 49020865 del Registro de Predios de Lima.

Partida electrónica N° 15156557 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida consta inscrito el estacionamiento N° 46, sótano 1, ubicado en el Jr. General Murillo N° 181-187, Urbanización La Campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército ORES-FOVIME.

En el asiento A00001 consta que el departamento en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida N° 49020865 del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿La falta de renuncia expresa a la hipoteca legal, es impedimento para constituir hipoteca convencional por el saldo del precio?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME), a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcelino Miguel Torres Velásquez e Iris Paola García Chuyes de Torres, respecto del departamento flat N° C-501 y el estacionamiento N° 46, ubicado en la Av. General Murillo N°181, Urbanización La Campiña, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; así como la inscripción de la hipoteca convencional constituida por la compradora a favor del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército hasta por el monto de S/. 416,956.07 soles.

La registradora ha observado el título mencionando que, i) de la revisión

de la partida N° 11115356 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, no se ha podido encontrar facultades otorgadas a favor del Carlos Enrique Bojórquez Quiñones, en representación del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército, pueda vender inmuebles. ii) La sumatoria de los montos consignados en el numeral 4.2 discrepa del precio total de venta consignado en el numeral 4.1. iii) No figura la cancelación del precio total de compraventa, no precisando si se trata de una hipoteca legal o convencional. iv) De los inmuebles sobre los cuales se ha constituido hipoteca no se indica la partida en los que constan inscritos. v) No se indica la minuta o escritura pública en la que se encuentra contenida la compraventa. vi) De la modificación de la forma de pago del precio de venta, no se indica si está aclarando o corrigiendo la compraventa contenida en la escritura pública con Kardex 38863. vii) No se precisa si se constituye hipoteca legal o convencional.

Por lo que corresponde a esta instancia determinar, si en el presente caso procede la inscripción de la compraventa e hipotecas pactadas.

2. El Código Civil, al regular la hipoteca, desarrolla en su artículo 1099 los requisitos de validez establecidos para esta figura jurídica:

- a) Que afecte el bien del propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a Ley;
- b) Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable;
- c) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y;
- d) Que se inscriba en el Registro.

Por su parte, la hipoteca legal está regulada en el artículo 1118 del mismo cuerpo normativo, señalando que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconoce en el numeral 1) la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero.

Nuestra norma civil no define a las hipotecas legales, sin embargo, resulta pertinente transcribir lo señalado al respecto en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984:

"Por oposición a la hipoteca voluntaria prevista en los artículos anteriores, la legal es aquella que encuentra su origen en la ley y no en el acuerdo entre el deudor y el acreedor".

3. Asimismo, el artículo 1119 de la norma sustantiva señala en su primer párrafo que las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se

constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

Al respecto, el primer párrafo del artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el contenido del asiento de inscripción de la compraventa de la siguiente manera:

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Así, tratándose de las hipotecas legales, corresponde al Registrador, por mandato de ley, identificar en los contratos de compraventa la existencia de estas hipotecas, cuando de ellos se desprenda que el precio no ha sido cancelado totalmente.

4. Con relación a la compraventa, tenemos que el artículo 1529 del Código Civil establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero; con relación al pago del precio, el artículo 1558 de la norma sustantiva establece que el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado.

Resulta entonces de especial relevancia, la calificación que realice el Registrador de las cláusulas del contrato de compraventa que contienen, además de la identificación de las partes y el bien objeto de venta, las estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar la validez de la constitución de una hipoteca y, de ser el caso extender el asiento respectivo.

5. Ahora bien, remitiéndonos a la escritura pública de compraventa del 6/8/2019 otorgada por el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME) representada por el director ejecutivo Carlos Enrique Bojórquez Quiñones, a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcelino Miguel Torres Velásquez e Iris Paola García Chuyes de Torres, signado con el número de Kardex 38863, constan las siguientes cláusulas:

“(…)

MINUTA: =====
SEÑOR NOTARIO: =====
SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UN
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO (EL "CONTRATO") QUE
CELEBRAN: =====

• EN CALIDAD DE VENDEDOR: =====

EL ORGANISMO ESPECIAL DEL FONDO DE VIVIENDA MILITAR DEL EJÉRCITO (ORES-FOVIME) (...) DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU DIRECTOR EJECUTIVO GRAL. BRIG. EP CARLOS ENRIQUE BOJÓRQUEZ QUIÑONES, IDENTIFICADO CON DNI N° 06038452, DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11115356 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA (...).

PRIMERA: EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE DE UN ÁREA DE 2,355 M2, UBICADO EN LA AV. GENERAL MURILLO LOTE N° 03 DE LA MANZANA O-2, EN LA URBANIZACIÓN PARCELA SEMI RUSTICA LA CAMPIÑA, DISTRITO DE CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, SEGÚN CONSTA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 49020865 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, DONDE VA A CONSTRUIR UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE 112 DEPARTAMENTOS Y 75 ESTACIONAMIENTOS, DENOMINADO "GENERAL MURILLO", LOS MISMOS QUE UNA VEZ TERMINADOS SERÁN TRANSFERIDOS EN PROPIEDAD A IGUAL NÚMERO DE TÉCNICOS SUBOFICIALES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ APORTANTES AL ORES - FOVIME, A SER DESIGNADOS POR FOVIME, DENTRO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA **EL DEPARTAMENTO FLAT N° C-501 DE 80 M2, UBICADO EN EL QUINTO PISO Y EL **ESTACIONAMIENTO N° 46** DE 12.63 M2. LOS INMUEBLE INCLUYE SUS ÁREAS COMUNES, DERECHOS, ACCIONES Y CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SE ENCONTRARÁN DESCRITOS EN SU PROPIA PARTIDA ELECTRÓNICA, UNA VEZ SE INDEPENDICE EL INMUEBLE QUE SE COMPRAN. =====**

SEGUNDA: POR EL PRESENTE, EL VENDEDOR, DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE EL COMPRADOR, EL SIGUIENTE INMUEBLE: =====

1. DEPARTAMENTO FLAT N° C-501, AV. GENERAL MURILLO LOTE N°03 DE LA MANZANA O-2, URB. PARCELA SEMIRÚSTICA LA CAMPIÑA DISTRITO DE CHORRILLOS, LIMA. =====

2. ESTACIONAMIENTO N° 46, AV. GENERAL MURILLO LOTE N°03 DE LA MANZANA O-2, URB. PARCELA SEMIRÚSTICA LA CAMPIÑA DISTRITO DE CHORRILLOS, LIMA. =====

LA PRESENTE VENTA SE REALIZA AD-CORPUS Y COMPRENDE TODOS LOS DERECHOS INHERENTES AL INMUEBLE, COMO SON LAS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====

EL COMPRADOR DECLARA CONOCER LA UBICACIÓN, ÁREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y MANIFIESTA SU ENTERA SATISFACCIÓN Y CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA, NO TENIENDO NADA QUE RECLAMAR CON POSTERIDAD. =====

LOS INMUEBLES SE REGIRÁN POR LA LEY N° 27157 Y SU REGLAMENTO, RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN, POR PERTENECER AL PROYECTO QUE

INCLUYE SECCIONES INMOBILIARIAS DE DOMINIO EXCLUSIVO, ASÍ COMO BIENES Y SERVICIOS DE DOMINIO COMÚN EN TAL SENTIDO, LAS ZONAS COMUNES DEL PROYECTO Y SU UTILIZACIÓN APARECERÁN DEFINIDOS EN EL REGLAMENTO INTERNO. =====

TERCERA: OBJETO =====

LAS PARTES CONTRATANTES, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 1583° Y 1584° DEL CÓDIGO CIVIL, ACUERDAN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE BIEN FUTURO. ===== LA PRESENTE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A FAVOR DEL COMPRADOR INCLUIRA ADEMÁS EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS BIENES Y ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO QUE EL VENDEDOR ESTABLECERÁ EN EL REGLAMENTO INTERNO, RESPECTO DE LO CUAL EL COMPRADOR DECLARA SU CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN. =====

EL COMPRADOR DECLARA CONOCER QUE LOS INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN ESTABLECIDO POR LEY N°. 27157 Y SU REGLAMENTO APROBADO POR EL D.S. N° 008-2000-MTC. =====

CUARTA: DEL PRECIO

(...)

NOVENA: GARANTIA HIPOTECARIA =====

9.1 EL COMPRADOR CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A FAVOR DEL VENDEDOR, **HASTA POR LA SUMA ASCENDENTE A S/. 416,956.07 (CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 07/100 SOLES), POR EL SALDO DEL PRECIO DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE.**=====

9.2 EL ORES-FOVIME, OTORGARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA, CUANDO SE HAYA CANCELADO EL SALDO DE PRECIO DEL INMUEBLE; Y EL COMPRADOR ASUMIRÁ POR SU CUENTA EL TRÁMITE Y LOS GASTOS QUE DEMANDE LA ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA Y SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN ANTE SUNARP, INCLUYENDO LA ENTREGA DE UNA COPIA DEL TESTIMONIO AL ORES-FOVIME. =====

[...]” (El resaltado es nuestro).

6. Con relación al numeral 1 de la observación formulada por la primera instancia, en la que menciona que no se han encontrado las facultades otorgadas a favor del director ejecutivo Carlos Enrique Bojórquez Quiñones, se advierte que, en la escritura pública del 6/8/2019 antes citada, se señala el número de partida en la que consta registrado el poder a favor de Carlos Enrique Bojórquez Quiroz como director ejecutivo del ORES-FOVIME.

De la revisión de la partida N° 11115356 del Registros de Personas Jurídicas de Lima, en el asiento G00039 corre registrada la designación de Carlos Enrique Bojórquez Quiñones como director ejecutivo del ORES-FOVIME, por resolución de la Comandancia General del Ejército, RCGE N° 907-/COPERE/ORES-FOVIME del 27/11/2017, expedida por

Luis Humberto Ramos Hume, otorgando facultades para “suscribir y firmar contratos, minutas y escrituras públicas de compraventa (...)”, según consta en el título archivado N° 2742459 del 20/12/2017.

Por tanto, Carlos Enrique Bojórquez Quiñones contaba con facultades para suscribir minutas y escrituras públicas de compraventa a la fecha de la escritura pública presentada.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

7. Con relación al numeral 2 de la observación formulada por la primera instancia, en donde menciona que la sumatoria de los montos que figuran en el numeral 4.2 de la escritura pública de compraventa del 6/8/2019 discrepa de lo señalado en el numeral 4.1 del mismo instrumento público.

La escritura pública de compraventa del 6/8/2019 (kardex 38863) señala lo siguiente:

“(...) **CUARTA:** DEL PRECIO =====
4.1 EL PRECIO DE VENTA POR LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES HA SIDO PACTADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES EN LA SUMA DE S/. 223,188.86 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO CON 86/100 SOLES), INCLUIDO EL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS, DE LOS CUALES CORRESPONDE: =====
- LA SUMA DE S/. 213,188.86 (DOSCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO CON 86/100 SOLES) POR EL DEPARTAMENTO FLAT N° C-501.
- LA SUMA DE S/. 10,000.00 (DIEZ MIL CON 00/100 SOLES) POR EL ESTACIONAMIENTO N° 46. =====
4.2 LOS MONTOS INDICADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR SERÁN CANCELADOS EN LA SIGUIENTE FORMA: =====
A) EL MONTO QUE CORRESPONDE AL 10% DEL VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES POR LA SUMA DE S/. 22,244.35 (VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 35/100 SOLES), **SUMA QUE EL COMPRADOR HA DEPOSITADO CON ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, A LAS CUNETAS DE ORES-FOVIME.** =====
B) EL SALDO QUE CORRESPONDE AL 90% DEL VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES MATERIA DE TRANSFERENCIA POR LA SUMA DE S/. 200,944.35 (DOSCIENTOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 35/100 SOLES), **SUMA QUE FINANCIADA SERÁ CANCELADA POR EL COMPRADOR EN 360 CUOTAS MENSUALES DE S/. 1,161.37** (UN MIL CIENTO SESENTA Y UN CON 37/100 SOLES) **MONTO FIJO, EN DONDE SE INCLUYE EL INTERÉS PACTADO Y SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO** CON VENCIMIENTO EL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DE CADA MES, LAS MISMAS QUE SERÁN CANCELADAS MEDIANTE DESCUENTO DE

HASTA EL 30 % DEL TOTAL DE SUS HABERES MENSUALES, MEDIANTE PLANILLA DITELE O CAJA DE PENSIÓN MILITAR Y POLICIAL (CPMP) SEGÚN SEA EL CASO, PUDIENDO EXTENDERSE CON CARGO A LA PLANILLA DE COMBUSTIBLE, PARA LO CUAL EL COMPRADOR SE COMPROMETE A FIRMAR LA AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO RESPECTIVA, LA MISMA QUE ES PARTE DEL PRESENTE DOCUMENTO. EN GARANTÍA DEL FIEL Y EXACTO CUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL MONTO FINANCIADO EL FOVIME GIRA A LA ORDEN DE SÍ MISMO UNA (01) LETRA DE CAMBIO POR LA SUMA DE **S/. 416,956.07** (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 07/100 SOLES), Y ACEPTADA POR EL COMPRADOR. =====

(...)
4.5 AMBAS PARTES DECLARAN QUE EL PRECIO PACTADO ES EL QUE REAL Y EFECTIVAMENTE CORRESPONDEN AL INMUEBLE, EXISTIENDO LA MÁS PERFECTA Y JUSTA EQUIVALENCIA, HACIÉNDOSE MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER DIFERENCIA QUE PUDIESE EXISTIR Y QUE A LA FECHA NO PERCIBEN, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA PRETENSIÓN PROCESAL QUE TIENDA A INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO, PUES EN SU CELEBRACIÓN NO HA MEDIADO VICIO ALGUNO QUE LIMITE SU LIBRE DISPOSICIÓN. =====
(...)” (El resaltado es nuestro).

En el punto 4.1 de la escritura pública citada se evidencia que, la sumatoria del precio de venta de los inmuebles (departamento flat C-501 y el estacionamiento N° 46) da como resultado S/. 223,188.86 soles.

INMUEBLE	PRECIO
Departamento flat N° C-501	213,188.86 soles.
Estacionamiento N° 46	10,000.00 soles
TOTAL	223,188.86 soles

Sin embargo, en el punto 4.2 de escritura pública antes citada, se indica que la forma de pago de los inmuebles materia de compraventa, será de la siguiente manera: el 10% del valor total de los inmuebles ya ha sido depositado con anterioridad a la suscripción de la minuta de compraventa y el 90% del valor total de los inmuebles serán pagados en 360 cuotas mensuales de 1,161.37 soles.

INMUEBLE	PRECIO		
Departamento flat N° C-501 y Estacionamiento N° 46	10% valor total de los inmuebles	22,244.35 soles	CANCELADO
	90% del valor total de los inmuebles	200,944.35 soles	PENDIENTE
TOTAL		223,188.70 soles	

De lo señalado, se evidencia que, la sumatoria de los montos descritos da como resultado el monto de S/. 223,188.70 soles, discrepando del

precio total de la venta de los inmuebles señalados en el punto 4.1.

No todo error debe dar mérito a una observación, en el presente caso se aprecia que la discrepancia es de dieciséis céntimos y, por tanto, debe considerarse el precio de venta consignado en la cláusula 4.1. y no en la forma de pago de la cláusula 4.2.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.

8. Respecto al numeral 3 de la observación formulada por la primera instancia, señala que de los términos de las cláusulas transcritas se evidencia que el precio de la compraventa no ha sido cancelado en su totalidad, encontrándose pendiente de pago la suma de S/. 200,944.35 soles (saldo de precio); el cual debe cancelarse en 360 cuotas mensuales de S/. 1,161.37 soles. Asimismo, las partes han acordado constituir hipoteca, a fin de garantizar el pago del saldo del precio del inmueble materia de transferencia, hasta por la suma ascendente a S/. 416,956.07 soles.

Ahora bien, el vendedor no ha formulado renuncia expresa a la hipoteca legal que surgiría como consecuencia de no encontrarse cancelado el precio de venta; sin embargo, vemos que se ha constituido hipoteca convencional por acuerdo entre acreedor y deudor; es decir, en la escritura de compraventa consta expresamente que las partes acordaron que en garantía de pago del saldo de precio se constituye hipoteca hasta por la suma ascendente a S/. 416,956.07 soles.

9. De acuerdo a ello, si bien ya se ha precisado que la validez de la hipoteca está relacionada con la determinabilidad de la obligación garantizada, entre otros requisitos, es menester establecer dicho requerimiento; al respecto, una obligación será determinada cuando se encuentre perfectamente establecida en el acto constitutivo de la hipoteca, todos los elementos de dicha obligación y determinable cuando se establece además otros elementos que permitan determinarla cuando sea exigible el pago.

Para que la hipoteca que garantiza una obligación determinada acceda al Registro, en la escritura pública de constitución deben estar presente los siguientes elementos de una obligación como son: i) quién es el obligado, ii) cuál es o en qué consiste la prestación y iii) cuál es la fuente de la que emana.

Teniendo como base lo señalado, se puede concluir que, en el presente

caso, se ha establecido con relación al contrato de compraventa materia de inscripción, obligaciones determinadas, pues se ha logrado identificar a los obligados (vendedor/acreedor y comprador/deudor), los alcances de la prestación (la entrega de S/. 200,944.35 soles como saldo del precio pendiente por la compraventa del departamento flat N° C-501 y el estacionamiento N° 46, habiéndose precisado, además, conforme al artículo 1558 del Código Civil, el momento u oportunidad de pago, esto es en 360 cuotas), y finalmente cuál es la fuente de la que emana (contrato de compraventa y constitución de hipoteca contenido en la escritura pública del 06/8/2019).

Cabe precisar que el artículo 1354 del Código Civil, regula con claridad la libertad contractual “las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma de carácter imperativo”. En ese sentido, tanto el vendedor como el comprador tienen libertad para pactar la forma de pago, siendo que, en los casos de compraventa a plazos, es válido que se pacte además el pago de intereses (artículos 1242 y 1243 del Código Civil), u otros conceptos, por ello no siempre la sumatoria de todas las cuotas equivale exactamente al monto del saldo del precio, situación que se refleja en el monto del gravamen de la hipoteca pactada la misma que se ha estipulado en la suma de S/. 416,956.07 soles.

De acuerdo a lo anterior, si bien es cierto el acreedor -vendedor- no ha renunciado de manera expresa a la constitución de hipoteca legal, sin embargo, de acuerdo al tenor del contrato, esta ha sido sustituida conforme a los intereses [beneficios, ganancias, ventajas, etc.] de las partes por una hipoteca convencional.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3 de la observación** formulada por la primera instancia.

10. De acuerdo al numeral 4 de la observación formulada por la primera instancia, en la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria no se hace referencia al número de partida registral en la que constan inscritos los inmuebles *submateria*.

Si bien es cierto, en la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria del 6/8/2017 (kardex 38864) no se consigna de manera expresa el número de partida en los que constan inscritos los inmuebles, este no es obstáculo ante la inscripción de la garantía hipotecaria en el registro.

Se debe tener en cuenta que, en la hoja de presentación del título se han

consignado los números de partidas, de los cuales, con una simple búsqueda en el aplicativo de “Consulta Registral” se puede verificar si se trata del mismo predio que está siendo descrito en la escritura pública. Asimismo, la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria está siendo presentada de manera conjunta con la escritura pública de compraventa, las cuales tienen como objeto de venta e hipoteca a los mismos inmuebles, entendiéndose que, la voluntad del usuario es que se inscriban dichos actos en el registro correspondiente; por lo que, deberán ser calificados en conjunto; no siendo favorable para el usuario que estos documentos sean evaluados de manera separada, como si se trataran de predios distintos sobre actos distintos.

Por lo que, de una calificación conjunta y observando todos los documentos que se han presentado, incluyendo la hoja de presentación del título, se evidencia que sobre los predios *submateria*, las partidas registrales donde constan inscritos han sido debidamente señalados. De otro lado, en el recurso de apelación el apelante se ha reservado la rogatoria de inscripción de la escritura pública Kardex 38864.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación** formulada por la primera instancia.

11. El numeral 5 de la observación formulada por la primera instancia, menciona que en la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria Kardex 38864 no se señala la minuta o escritura pública donde se encuentra contenida dicha compraventa, se evidencia que, en la parte denominada como “antecedentes” se realiza un resumen respecto de la información de los predios que son objeto de hipoteca.

Tal como se mencionó en el punto 10 de la presente resolución, los documentos presentados por el usuario ante el registro se realizaron de manera conjunta, los documentos presentados (escritura pública de compraventa y escritura pública de constitución de garantía hipotecaria) deben ser leídos y evaluados conjuntamente; toda vez que son escrituras públicas relacionadas entre sí y tienen como objeto de venta e hipoteca a los mismos inmuebles. De otro lado, en el recurso de apelación el apelante se ha reservado la rogatoria de inscripción de la escritura pública Kardex 38864.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 5 de la observación** formulada por la primera instancia.

12. Se advierte que el **numeral 6** de la observación formulada por la primera instancia no contiene en sí un defecto que deba ser subsanado,

sino constituye un numeral netamente informativo. Siendo ello así, corresponde **dejarlo sin efecto**.

13. El numeral 7 de la observación formulada por la primera instancia, señala que, el comprador constituye primera y preferencial hipoteca por el saldo del precio ascendente a la suma de S/. 416,956.07 soles; sin embargo, el saldo del precio de venta que figura en la escritura pública de compraventa del 6/8/2019 (kardex 38863) asciende a la suma de S/. 200,944.35 soles; no se ha precisado si se constituye una hipoteca legal o convencional.

Según la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria del 6/8/2019 se ha constituido primera y preferencial hipoteca hasta por la suma ascendente a S/. 416,956.07 soles, dicho monto será pagado en 360 cuotas mensuales de S/. 1,161.37 soles, dicho monto es un monto fijo, en donde se incluye el interés pactados y el seguro de desgravamen hipotecario, siendo que del total de se ha obtenido la suma de S/. 416,956.07 soles. Se debe tener en cuenta que el monto por el cual se constituye una hipoteca no siempre es el mismo que el precio de venta de un inmueble; por lo que, el precio de venta puede ser inferior al gravamen que pesa sobre el predio.

Por otro lado, tal como se mencionó líneas arriba, en el presente caso, se ha establecido con relación al contrato de compraventa materia de inscripción, obligaciones determinadas, pues se ha logrado identificar a los obligados (vendedor/acreador y comprador/deudor), los alcances de la prestación (la entrega de S/. 200,944.35 soles como saldo del precio pendiente por la compraventa del departamento flat N° C-501 y el estacionamiento N° 46, habiéndose precisado, además, conforme al artículo 1558 del Código Civil, el momento u oportunidad de pago, esto es en 360 cuotas), y finalmente cuál es la fuente de la que emana (contrato de compraventa y constitución de hipoteca contenido en la escritura pública del 06/8/2019). De otro lado, en el recurso de apelación el apelante se ha reservado la rogatoria de inscripción de la escritura pública Kardex 38864.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 7 de la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1, 2, 3, 4, 5 Y 7, **DEJAR SIN EFECTO** el

numeral 6 de 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, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

GCH

