



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 274 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 05 de febrero 2021

APELANTE : **JOSÉ MARLON PADILLA GUTIÉRREZ**
TÍTULO : N° 2324076 del 4/12/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2021-000945 del 11/1/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación de hipoteca.
SUMILLA :

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DEL ACREEDOR

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la relación obligatoria, lo cual conlleva la extinción de la hipoteca constituida en garantía de la obligación, salvo que la garantía haya sido adquirida por otra persona.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 3-d de la ficha N° 201502 que continúa en la partida N° 49069727 del Registro de Predios de Lima constituida a favor de Orión Corporación de Crédito-Banco, en virtud de la extinción jurídica del acreedor conforme al artículo 1122 del Código Civil.

Para tal efecto se adjunta la solicitud suscrita por José Marlon Padilla Gutiérrez, cuya firma es certificada por Notario de Lima, Carlos Gómez Anaya.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Gustavo Martín Cano Paredes formuló observación al presente título por las siguientes consideraciones:

“(…)

Al respecto se cumple con informar, que revisado el Título Archivado N° 2009-0051916 del 23/1/2009 que dio mérito a la inscripción de la extinción de acreedor hipotecario, se advierte que ORION CORPORACIÓN DE CRÉDITO BANCO EN LIQUIDACIÓN, además de haberse efectuado una cesión de créditos a favor de BANCO WIESE SUDAMERIS (actualmente SCOTIABANK PERÚ S.A.A); también se efectuó venta de créditos a favor de SERVICIOS, COBRANZAS E INVERSIONES – SCI S.A.C.

Por lo tanto, a efectos de tener la certeza que la garantía materia de rogatoria no formó parte del patrimonio transferido a este último, sírvase acreditar mediante documento con firmas certificadas emitidos por representantes facultados de Scotiabank Perú S.A.A. y Servicios, Cobranzas e Inversiones – SCI S.A.C. en el cual conste que dicha garantía no fue transferida a su favor.

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN No. - 274 -2021-SUNARP-TR-L

- La Ley General de Sociedades dispone en su artículo 6 que la sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción.

- La extinción de la persona jurídica determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

- La solicitud se ha efectuado de conformidad con el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil y el Noveno Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno L.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 49069727 del Registro de Predios de Lima

El inmueble ubicado en Manzana M Lote 3 Calle Bogotá urbanización El Parral, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida N° 49069727 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 3-d de la ficha N° 201502 que continúa en la partida N° 49069727 obra registrada la hipoteca constituida a favor de Orión Corporación de Crédito – Banco.

En el asiento C00002 obra inscrita la adjudicación por división y partición a favor de Carlos Eduardo Tejada Rosales, Ruth Elizabeth Tejada Rosales y Edwin Alberto Alvarado Rosales.

Partida electrónica N° 02004801 del Registro de Sociedades de Lima

Orión Corporación de Crédito Banco en Liquidación se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 02004801 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento D00016 de la partida indicada consta la extinción de la personería jurídica de la sociedad, en mérito a la Resolución S.B.S. N° 14141-2008 del 30/12/2008.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

- Si es procedente la cancelación de la hipoteca por extinción de la persona jurídica acreedora.

VI. ANÁLISIS

1. Para que una obligación exista, se necesita de la concurrencia de los siguientes elementos: los sujetos, la relación obligatoria, el objeto y la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En cuanto a los sujetos, que se denominan deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser las partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

RESOLUCIÓN No. - 274 -2021-SUNARP-TR-L

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre¹ citando a Pothier, *“no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que la ha contraído se llama deudor”*.

2. En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse el acreedor, y por consiguiente dejar de ser sujeto de derechos y obligaciones, no se transmiten sus acreencias. Así, el artículo 6º de la Ley General de Sociedades dispone:

“Artículo 6.- Personalidad jurídica

La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción”.

Ello implica, que las acreencias de las que fueron titulares se extinguen, al no ser posible la sucesión universal a favor de otra persona natural o jurídica. Es por ello que previamente a la extinción de una persona jurídica esta se disuelve y liquida con la finalidad que en esta etapa, concluyan con todas sus relaciones jurídicas.

3. Al respecto, esta instancia, en el Pleno L, celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

“La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio iura novit curia procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639”²

Cabe señalar, que en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Res. N° 097-2013-SUNARP/SN, se ha recogido el citado precedente de observancia obligatoria en el siguiente artículo:

“Artículo 127.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

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

4. En el presente caso, revisada la partida de la acreedora, Orión Corporación de Crédito Banco en Liquidación se advierte que la misma fue declarada extinguida por Resolución de la Superintendencia de Banca y Seguros N° 14141-2008 de fecha 30/12/2008 en la que se resuelve:

“Artículo Primero: Dar por concluido el proceso liquidatorio de Orión Corporación de Crédito Banco en Liquidación, y en consecuencia declarar la extinción de la personería jurídica de la sociedad, disponiendo el traslado final del acervo documental remanente al Archivo General de la Nación.

(...)”.

Entre los considerandos que sustentan la extinción, esgrimidos en la citada resolución, se ha señalado:

¹ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994, pág. 140.

² Criterio sustentado en las resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26/6/2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23/1/2009.

RESOLUCIÓN No. - 274 -2021-SUNARP-TR-L

“(...)

Que, el Balance General inicial del proceso liquidatorio de Orión Banco (L), elaborado al 30 de junio de 2000, registraba Activos por S/. 2 229 mil (...), Pasivos por a S/. 116 411 mil (...), en consecuencia, un Patrimonio negativo de 114 182 mil (...).

Que, el mismo día que se declaró el estado de disolución de la empresa y se inició el proceso liquidatorio de Orión Banco (L), de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del artículo 107º de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, en adelante Ley General, la Superintendencia **mediante Resolución SBS N° 393-2000 procedió a transferir a título oneroso, por la suma de US\$ 56 100 mil (...), los activos de Orión Banco (L), a favor de una empresa del sistema financiero**, que comprendió bienes muebles, inmuebles, derechos de crédito, incluyendo activos intangibles, tales como derechos de Software, derechos de publicidad, entre otros;

(...)

Que, **los últimos activos de Orión Banco (L), conformados al 31 de diciembre de 2003 por 343 (...) créditos, fueron vendidos a Servicios, Cobranzas e Inversiones – SCI S.A.C.**, a través del Contrato de Transferencia de Cartera suscrito el 07 de mayo de 2004; conjuntamente con 16,940 (...) créditos castigados durante el proceso liquidatorio, más un número indeterminado de crédito indeterminado de créditos castigados antes del inicio de éste que no figuraban en los estados financieros de Orión Banco (L), por el precio de US\$ 250 314,00 (...). (El resaltado es nuestro)

Asimismo, la mencionada Resolución SBS N° 393-2000 del 6/6/2000, publicada en el diario oficial El Peruano el 7/6/2000, señala:

“(...)

SE RESUELVE:

Artículo Único: Declarar al Banco Wiese Sudameris como adjudicatario de la buena pro, en el concurso por invitación para la transferencia de los activos de Orión Corporación de Crédito Banco en Intervención, debiendo formalizarse la suscripción del correspondiente contrato en el marco de lo dispuesto en la Ley General y sus normas reglamentarias. (...).”

Como se aprecia, en forma previa a la declaración de extinción de Orión Corporación de Crédito Banco en Liquidación, se realizó un traslado de sus activos a favor del Banco Wiese Sudameris, hoy Scotiabank Perú S.A.A.; asimismo, se advierte que con posterioridad a dicho traslado, se efectuó una transferencia de créditos a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C. En tal sentido, no se puede afirmar que la extinción de la persona jurídica implicó también la extinción de la hipoteca otorgada a su favor, puesto que **existe la posibilidad de que dicha acreencia haya sido trasladada al Banco Wiese Sudameris, hoy Scotiabank, o a Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., personas jurídicas que actualmente corren inscritas en las partidas N° 11008578 y N° 11154186 del Registro de Sociedades de Lima.**

Es decir, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el L Pleno no es aplicable al presente caso, puesto que, como hemos señalado, no existe certeza que la acreencia no haya sido trasladada a favor de otra persona jurídica, lo cual debe ser acreditado en el presente procedimiento registral.

5. En consecuencia, en el presente caso, el interesado no ha presentado documentación que permita obtener certeza que la acreencia no ha sido trasladada a las empresas citadas en el último párrafo del considerando anterior.

Efectivamente, como ha sido señalado por el registrador público, esta instancia considera que el defecto puede ser subsanado mediante instrumentos suscritos por representantes del Scotiabank Perú S.A.A. (antes

RESOLUCIÓN No. - 274 -2021-SUNARP-TR-L

Banco Wiese Sudameris) y Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., con firmas certificadas por notario en la que emitan pronunciamiento respecto a la hipoteca otorgada a favor de Orión Corporación de Crédito bajo estudio, en el sentido que esta última garantía **no forma parte de la cesión de créditos y garantías que se realizó a favor del Banco Wiese Sudameris** (hoy Scotiabank Perú S.A.A.) ni **formó parte de la cartera de créditos que fue cedida** a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., respectivamente.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 3087-2018-SUNARP-TR-L del 21/12/2018, N° 898-2020-SUNARP-TR-L del 12/3/2020 y N° 212-2021-SUNARP-TR-L del 29/1/2021.

En consecuencia, corresponde **confirmar** la **observación** formulada por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO