

Artículo 119. Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas

El acto por el que se declara la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquella, aún cuando estas no hayan sido mencionadas en el título o en la rogatoria. En estos casos, la liquidación de los derechos registrales comprenderá un único pago por derechos de inscripción y, por derechos de calificación, el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados.

El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de esta, y al del asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas. En estos casos, la liquidación comprenderá el pago único por derechos de inscripción y el pago de los derechos de calificación que correspondan a los asientos cuya cancelación se solicitó. Los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sean solicitadas.

Comentado por:

Moisés Elías Lozano Lozano

Situaciones previas: El traslado de gravámenes hipotecarios hacia partidas independizadas

El principio de indivisibilidad de la hipoteca establece que el gravamen hipotecario es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados. Asimismo, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

"(...) Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida".

Este mecanismo es conocido como el "arrastre de cargas", de tal modo de que si se anotara un embargo en un predio, cuando este es materia de fraccionamiento, deberá reproducirse o trasladarse el contenido de la afectación a las partidas independizadas. Lo mismo ocurre con el gravamen hipotecario, si se fracciona el predio matriz, donde se encuentra inscrita la hipoteca, esta será trasladada a cada de una de las partidas independizadas.

Cancelación de la hipoteca en la partida matriz

En el mismo sentido en que ocurrió el "arrastre de cargas", por el cual el gravamen hipotecario fue trasladado a las partidas independizadas, de la misma manera, si se cancela la carga o gravamen en la partida matriz, deberá producirse el arrastre del levantamiento o cancelación de la carga o gravamen a las partidas independizadas.

Para efectos registrales, la cancelación de la hipoteca en el registro produce la extinción del derecho, según la presunción establecida en el artículo 104 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Por ello, cuando se produzca una causal de extinción de la hipoteca, por ejemplo, el previsto en el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil, cuando la 'obligación garantizada' con la hipoteca, que fue registrada en la partida matriz y luego reproducida y trasladada a las partidas independizadas, se hubiese 'extinguido' por haberse cumplido íntegramente con el pago de la obligación, el acreedor declarará extinguida la obligación y consiguientemente declarará levantada la hipoteca registrada en la partida matriz, pudiendo solicitar la inscripción de la cancelación en el registro con los requerimientos establecidos en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La cancelación de la hipoteca en la partida matriz, por declaración o autorización del acreedor

garantizado, dará lugar a la cancelación de la hipoteca trasladada en las partidas independizadas, en la oportunidad que sean solicitadas, ello sobre la base del fundamento previsto en el inciso "a". del artículo 94 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas se extienden cuando se extingue el derecho inscrito, y sobre la base del artículo 104 del reglamento citado que señala, que se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Una cuestión surgida en el ámbito registral está relacionada a que si la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios (cancelación de la gravámenes hipotecarios, trasladados a las partidas independizadas), es solo para los supuestos en que la cancelación del gravamen hipotecario en la partida matriz se haya efectuado solo por la declaración o autorización del acreedor garantizado y no para otros supuestos de cancelación de hipoteca, por ejemplo, por caducidad, por resolución judicial, arbitral o administrativa, etc.⁴¹⁷.

Sin embargo, reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral han determinado que la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, no solo son reservados para los supuestos de cancelación de la hipoteca en la partida matriz por declaración o autorización del acreedor garantizado, sino, es de aplicación para cualquier supuesto de cancelación. Así tenemos, por ejemplo, que en la Resolución N° 069-2015-SUNARP-TR-L del 14 de enero de 2015, el Tribunal Registral estableció en el quinto considerando, lo siguiente:

"5. (...) En principio, consideramos para que se produzca el levantamiento de una carga o gravamen que tenga como origen su inscripción en una partida matriz, bastará el título suficiente (parte notarial de escritura pública, parte judicial, resolución administrativa, declaración jurada de caducidad de asiento en mérito a la Ley N° 26639, etc.), que sustente la cancelación en la partida matriz, (...)".

Puede apreciarse entonces que la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios es para cualquier supuesto de cancelación de la hipoteca (y en general de cualquier carga o gravamen) en la partida matriz, contenido obviamente en un título suficiente; ello sobre la base del artículo 98 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que la extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente. Como consecuencia de ello, la cancelación de la hipoteca en la partida matriz dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de la hipoteca en las partidas independizadas; ello sobre la base del fundamento previsto en el inciso "a". del artículo 94 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que la cancelación de las inscripciones se extienden cuando se extingue el derecho inscrito, y del artículo 104 del reglamento citado que señala, que se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Liquidación de derechos registrales

El artículo 165 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define a los "derechos registrales" como las tasas que se abonan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que brinda el Registro.

Asimismo, el inciso "a" del artículo 167 del Reglamento General de los Registros Públicos establece una clasificación de los "derechos registrales" que comprenden los servicios de inscripción que brinda el Registro, que incluyen: a. los "derechos de inscripción" propiamente dicho, por el cual se incorpora el acto o derecho al Registro; y, b. los "derechos de calificación" que comprende los derechos de presentación del título, así como la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

417 Al parecer se ha llegado a esta conclusión en virtud de una interpretación sistemática con el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, al exigirse que para extender el asiento de cancelación de la hipoteca se requerirá la "declaración" unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido, mientras que la regulación establecida en el artículo 119 del reglamento citado, señala que el acto por el que se "declara" la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de la hipoteca extendidos en las partidas independizadas.

El criterio adoptado en el artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tiene como antecedente primigenio el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005 publicado en el diario oficial “*El Peruano*” el 9 de junio de 2005, y cuyo texto es el siguiente:

“Derechos registrales en levantamiento de hipoteca. Cuando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales”.

Dicho criterio se encuentra sustentado en las Resoluciones N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre de 2003; N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

En la Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L del 6 de noviembre de 2003, en su sexto considerando, el Tribunal Registral señaló lo siguiente:

“SEXTO: Al respecto es pertinente señalar que, cuando una inscripción se refiera al levantamiento de una hipoteca trasladada de una partida matriz, los derechos de inscripción se cobrarán una sola vez; en cambio, las tasas fijas de presentación de títulos deben cobrarse cuantas inscripciones o asientos se extiendan; por cuanto tratándose de derechos arancelarios regulados en función de la cuantía de la inscripción solamente cabe hacer una liquidación, de lo contrario se incurriría en un caso de doble tributación”.

Conforme al criterio establecido por el Tribunal Registral e incorporado en la regulación del artículo 119 materia de comentario, en la liquidación de los derechos registrales por la cancelación de una hipoteca que ha sido trasladada a partidas independizadas, si no se hubiera acordado la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los predios independizados⁴¹⁸, al momento de solicitarse la cancelación de la hipoteca en la partida matriz y consecuentemente la cancelación de la misma hipoteca que ha sido trasladada a una o varias partidas independizadas, el registro solo debe requerir el cobro de los “derechos de inscripción” por única vez en función del monto global del gravamen, y respecto de los “derechos de calificación” requerirá el cobro de cuantos asientos se extiendan en cada partida independizada, esto con el fin de evitar el doble pago del mismo tributo⁴¹⁹.

El fundamento para acceder a la cancelación de un gravamen hipotecario trasladado de una partida matriz hacia partidas independizadas, reside en el hecho que el acto causal que dio lugar a la inscripción de la hipoteca es uno solo. No tratándose del caso de hipotecas que recaen sobre partidas independizadas y que no tienen ninguna conexión con la hipoteca inscrita en la partida matriz. Por ello, si el acto causal que sirvió de sustento para la inscripción de la hipoteca es el mismo que consta tanto en la partida matriz como en los predios fragmentados, entonces, el acto causal que da lugar a la cancelación de dicha hipoteca en el registro no solo puede sustentar la cancelación en la partida matriz, sino además la cancelación en las partidas independizadas.

No obstante, en el supuesto que la rogatoria solamente se restrinja al levantamiento de la hipoteca registrada en la partida matriz, o al de esta y al del asiento de traslado de hipoteca de una de las partidas independizadas, los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sea solicitada su cancelación.

418 RESOLUCION N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23/04/2004: “(...) Si se acuerda la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los predios independizados, la base imponible para la liquidación de derechos de inscripción está determinada por el monto del gravamen que esté afectando el predio correspondiente”.

419 Evitar el doble pago de un tributo implica que si se han pagado los derechos de inscripción correspondientes a la cancelación de una hipoteca extendida en una partida matriz, entonces no debe volverse a cobrar los mismos derechos de inscripción para la cancelación de dicho gravamen en las partidas independizadas. En cambio, los derechos de calificación siempre deben pagarse por cada partida registral, porque ellos comprenden la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

La forma de liquidación prevista en el artículo bajo comentario resulta aplicable también en aquellos casos en que la hipoteca no ha sido inscrita inicialmente en la partida matriz y luego trasladado a partidas independizadas, sino que se constituyó sobre estas últimas; es decir, el derecho hipotecario recayó sobre varios inmuebles. Siguiendo el mismo sentido, la liquidación deberá efectuarse tomando como referencia el valor del acto, por lo que si la hipoteca recae a su vez sobre otros inmuebles, ya no debería cobrarse, en tanto ya se efectuó la liquidación sobre el monto total del gravamen hipotecario, por lo que “antes de proceder a la liquidación de los derechos de inscripción respecto de uno de los inmuebles, corresponde verificar si en alguna de las partidas ha sido levantada la hipoteca y si se han cobrado los derechos de inscripción correspondientes, pues en dicho supuesto y conforme a los criterios establecidos, ya no correspondería cobrar los derechos de inscripción⁴²⁰”.

Referencias Bibliográficas

- TRIBUNAL REGISTRAL, Resolución N° 069-2015-SUNARP-TR-L del 14 de enero de 2015.
- TRIBUNAL REGISTRAL, Precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005.
- TRIBUNAL REGISTRAL, Resoluciones N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre 2003, N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y N°248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

420 Resolución N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23/04/2004, séptimo considerando.