

■ 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.

Comentados por:

Ydalia Maribel Alvarado Quinteros

Ángela Alegría Martínez

1. Antecedentes

El artículo bajo comentario fue incorporado recién en el último Reglamento del Inscipciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN⁴⁷², tomando como base los argumentos esgrimidos en resoluciones emitidas por la segunda instancia registral, que dieron lugar a la aprobación del Noveno Precedente de observancia obligatoria⁴⁷³:

Cancelación de hipotecas constituidas a favor de una persona jurídica extinguida: “La extinción de una persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación de 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”.

(Criterio adoptado en las Resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26 de junio de 2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2009”.

2. Análisis

Recordemos que entre otras causales la hipoteca se acaba por extinción de la obligación que garantiza o por declaración expresa del acreedor, conforme a lo dispuesto en los incisos 1 y 3 del artículo 1122 del Código Civil⁴⁷⁴.

Analicemos el primer supuesto: para que la obligación exista se necesita de los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

Toda relación obligacional requiere de la presencia de dos personas, una la que contrae la obligación, llamada deudor, y la otra a favor de quien se haya contraído la obligación, llamado acreedor. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación. Al extinguirse la obligación que la hipoteca garantiza, se extingue a su vez el gravamen, debido al carácter accesorio de la hipoteca, no siendo necesario por tanto que el acreedor la declare expresamente levantada.

Por la naturaleza jurídica de la hipoteca como derecho accesorio, no puede sobrevivir al crédito que garantiza, de modo que extinguida la obligación principal, el derecho real de garantía desaparece, al tener ésta última la calidad de accesorio.

472 Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 03 de mayo de 2013.

473 Aprobado en el L Pleno del Tribunal Registral publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de Enero de 2011.

474 El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
3. Renuncia escrita del acreedor.

En virtud al carácter accesorio de la hipoteca, esta garantiza el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, lo que significa que respecto al garante, la obligación de garantizar, está limitada a dos aspectos:

- Por la determinación de la obligación que garantiza con la hipoteca.
- Por la cantidad del gravamen impuesto sobre el inmueble hipotecado, de conformidad con los incisos segundo y tercero del artículo 1099 del Código Civil, de tal modo que al garante no se le puede obligar a cumplir una obligación que no ha sido garantizada con la hipoteca, ni por un monto mayor al fijado como gravamen.

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre, 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. Aquel en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor, el que la ha contraído se llama deudor⁴⁷⁵.

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 6 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 inscriba su extinción⁴⁷⁶”.

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

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza señala, refiriéndose a la disolución: “Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incurso en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causa lo del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse⁴⁷⁷”.

Si bien en el artículo 422 de la Ley General de Sociedades⁴⁷⁸ se señala que una vez extinguida la sociedad, los acreedores que no hayan sido pagados por esta pueden hacer valer sus acreencias frente a los socios o liquidadores, según el caso, debe señalarse que se trata de un supuesto especial, que no implica que exista sucesión universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad. En este caso, solo se transmiten las acreencias indicadas en las personas señaladas en dicho artículo.

Al respecto, el Tribunal Registral ha expedido resoluciones en el sentido que la inscripción de la extinción de la empresa acreedora de la obligación garantizada con la hipoteca, determina que se extinga también dicha obligación y por consiguiente, la extinción de la hipoteca en mérito a lo dispuesto en el literal 1 del artículo 1122 del Código Civil, por serle accesoría.

Dicho criterio se plasmó entre otras en las Resoluciones N° 171-2016-SUNARPTR-T del 18.04.2016, 632-2001-ORL/TR del 28.12.2001, 109-2004-SUNARP-TR-L del 27.2.2004, 149-2004-5UNARP-TR-L del 13.3.2004, 250-2004-5UNARP-TR-L del 23.4.2004, 119 -2007-SUNARP-TR-L.

475 Resolución del Tribunal Registral N° 173-2010-SUNARP-TR-A.

476 Ley 26887.

477 Resolución del Tribunal Registral N° 173-2010-SUNARP-TR-A.

478 Artículo 422. Responsabilidad frente a acreedores impagos

Después de la extinción de la sociedad colectiva, los acreedores de ésta que no hayan sido pagados pueden hacer valer sus créditos frente a los socios. Sin perjuicio del derecho frente a los socios colectivos previsto en el párrafo anterior, los acreedores de la sociedad anónima y los de la sociedad en comandita simple y en comandita por acciones, que no hayan sido pagados no obstante la liquidación de dichas sociedades, podrán hacer valer sus créditos frente a los socios o accionistas, hasta por el monto de la suma recibida por éstos como consecuencia de la liquidación. Los acreedores pueden hacer valer sus créditos frente a los liquidadores después de la extinción de la sociedad si la falta de pago se ha debido a culpa de éstos. Las acciones se tramitarán por el proceso de conocimiento. Las pretensiones de los acreedores a que se refiere el presente artículo caducan a los dos años de la inscripción de la extinción.

Evidentemente, se ha supeditado dicha extinción de la hipoteca al hecho que no se haya registrado la cesión de la hipoteca a favor de persona ya sea natural o jurídica; sobre este punto nos detendremos más adelante, analizando para ello una jurisprudencia que como Registradores Públicos hemos podido conocer de primera mano, al ser competentes en un caso en particular estrechamente relacionado con el tema bajo comentario.

Para resumir las ideas anteriormente vertidas, señalaremos que la extinción de las personas jurídicas acreedoras determinan la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, situación que importa asimismo la extinción del gravamen, siempre que no conste del título o de las partidas vinculadas que la hipoteca ha sido cedida o transferida con anterioridad a la extinción del acreedor.

Ahora bien, como lo hemos mencionado en líneas anteriores, la norma supedita la cancelación de la hipoteca, no solo a la verificación de la inscripción de la extinción del acreedor hipotecario, sino además al hecho que en la partida registral del bien gravado así como en la partida registral de la empresa acreedora registralmente, no consta que la hipoteca ha sido cedida a favor de otra persona, para ello es necesario revisar además los títulos archivados que dieron mérito a dichas inscripciones. En este punto, creemos que resultará enriquecedor compartir el análisis vertido por los vocales del Tribunal Registral en la Resolución N° 1703-2010-SUNARP-TR-L del 26 de noviembre de 2010, referida a la solicitud de cancelación de una hipoteca constituida a favor del Banco Industrial del Perú, ingresada al Registro cuando ya obraba inscrita la extinción de dicha persona jurídica.

Datos relevantes

- Título N°: 562260-2010.
- Solicitud: Cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 3, a fojas 215 del Tomo 1849, que continúa en la partida electrónica 07073779 del Registro de Predios de Lima.
- Acreedor: Banco Industrial del Perú, cuya extinción a la fecha de la solicitud de cancelación ya se encontraba inscrita, según se aprecia del D00010 de la partida 11010165 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Antecedentes del caso

El Banco Industrial del Perú en liquidación, se encuentra extinguido, según aparece del asiento D00010 de la partida electrónica N° 11010165 del Registro de Personas Jurídicas, extendido en mérito al título archivado N° 00417097 del 08/06/2010.

Es virtud a ello, la recurrente del título N° 562260-2010, solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 3, a fojas 215 del Tomo 1849, que continúa en la partida registral 07073779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por extinción de la acreedora hipotecaria, pues indica, que al haberse declarado e inscrito la extinción del Banco Industrial del Perú, dicha hipoteca ha quedado sin efecto alguno.

Como ya lo hemos mencionado, la extinción de la persona jurídica acreedora supone la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, pero ello queda supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica.

En el presente caso y conforme consta en el asiento D00010 de la partida electrónica 11010165 del Registro de Personas Jurídicas, la extinción del Banco Industrial del Perú, se inscribió en mérito a la Resolución Suprema N° 059-2010-EF del 15 de mayo de 2010, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16 de mayo de 2010, resolución en cuyo artículo cuarto se dispuso expresamente lo siguiente:

1. "Las oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a solicitud del representante autorizado del FONAFE y por el sólo mérito de la presente resolución suprema, procederá a inscribir a nombre del FONAFE los inmuebles, derechos y garantías que se encuentren registrados a favor del Banco Industrial del Perú en liquidación comprendidos en el anexo 02 del presente dispositivo".

Revisado el anexo 02 de la Resolución Suprema N° 059-2010-EF, forma parte del listado de garantías hipotecarias vigentes al 17/12/2009 el inmueble inscrito en la partida 070073779, hipoteca que fue transferida a favor del FONAFE, es decir la transferencia se produjo antes de la inscripción de la extinción de la acreedora hipotecaria.

Si bien al leer el asiento de extinción del Banco Industrial del Perú, no constaba expresamente cuales eran las garantías que debía registrarse a favor del FONAFE, al revisar el anexo 02 de la Resolución Suprema aludida, se pudo apreciar que una de las garantías transferidas era precisamente sobre la cual la recurrente solicitaba su cancelación, en el entendido que la relación obligatoria se había extinguido como consecuencia de haberse extinguido una de las partes integrantes de la relación obligatoria, tomando en cuenta el carácter accesorio de la hipoteca.

En cuanto a la publicidad y oponibilidad de la Resolución Suprema N° 059-2010-EF, las mismas derivan de su publicación en el diario oficial *El Peruano* el 16/05/2010, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la Constitución Política del Perú⁴⁷⁹.

Otro caso que merece análisis es la Resolución N° 303-2015-SUNARP-TR-L del 11 de febrero de 2015, referida a la solicitud de cancelación de una hipoteca constituida a favor del Banco Latino, ingresada al Registro cuando ya obraba inscrita la extinción de dicha persona jurídica.

Datos relevantes

- Título N°: 1046382-2014.
- Solicitud: Cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica 45250830 del Registro de Predios de Lima.
- Acreedor: Banco Latino, cuya extinción a la fecha de la solicitud de cancelación ya se encontraba inscrita, según se aprecia del D00016 de la partida 11010386 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Antecedentes del caso:

El Banco Latino, se encuentra extinguido, según aparece del asiento D00016 de la partida electrónica N° 11010386 del Registro de Personas Jurídicas, extendido en mérito al título archivado N° 00413327 del 03/05/2013.

Es virtud a ello, la recurrente del título N° 1046382-2014, solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica 45250830 del Registro de Predios de Lima, por extinción de la acreedora hipotecaria, pues indica, que al haberse declarado e inscrito la extinción del Banco Latino, dicha hipoteca ha quedado sin efecto alguno.

Tal como se explicó anteriormente, la extinción de la persona jurídica acreedora supone la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, pero ello queda supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica.

En el presente caso, en la partida del predio en el que corre inscrita la hipoteca no obra inscrita la adquisición de la hipoteca por otra persona; asimismo, en la partida del Registro de Sociedades tampoco consta que las hipotecas o en general los derechos del Banco Latino hayan sido transferidos a alguna persona. No obstante ello, en la partida del Registro de Sociedades correspondiente a la empresa acreedora (Banco Latino), obra inscrita la reorganización simple y la transferencia de propiedad fiduciaria de sus activos.

A manera de resumen, debemos precisar que para determinar si la relación obligatoria terminó por extinción de la persona jurídica acreedora hipotecaria, no solo debemos revisar las partidas registrales del bien inmueble involucrado, la de la empresa acreedora extinta (podría obrar inscrita la reorganización de la sociedad o cualquier otra circunstancia que demuestre que la garantía

479 Constitución Política del Perú de 1993.

Artículo 109°. Vigencia y obligatoriedad de la Ley

La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

fue transferida a otra persona jurídica, sino además el título archivo en mérito al cual se realizó la inscripción de la extinción de la persona jurídica acreedora.

Por último debemos analizar si ¿La cancelación de la hipoteca por extinción de la empresa acreedora, es de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero?

Al respecto, el último párrafo del artículo bajo comentario, estipula que la cancelación de la hipoteca por extinción de la empresa acreedora, será también de aplicación a las empresas extintas del sistema financiero”.

Esta parte del precepto, debe ser concordado con lo establecido en el artículo 6 de la Ley General de Sociedades⁴⁸⁰, dado que al perder la empresa personalidad jurídica a consecuencia de su extinción, también pierde todos los privilegios con los que estaba dotada. Así, la protección establecida en el artículo 172 de la Ley 26702⁴⁸¹, respecto a que la liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora, ya no resultaría aplicable.

De lo expuesto, podemos concluir que aun cuando la garantía se haya registrado a favor de las empresas que pertenezcan al sistema financiero, podrían ser canceladas si el acreedor hipotecario se extingue; siempre supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica, como se ha desarrollado en extenso en líneas anteriores.

480 Ley General de Sociedades N° 26887: “Artículo 6. Personalidad jurídica: La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscriba su extinción”.

481 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Ley 26702 “Art. 172. La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora...”