

## ■ Artículo 146. Emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable

Solo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio.

Comentado por:

**Eduardo Hernández Martínez**

El Título de Crédito Hipotecario Negociable, se encuentra regulado en los artículos 240 al 245 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores<sup>613</sup>, y por la Resolución SBS N°685-2007<sup>614</sup>, que aprueba el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, cuyo texto ha sido modificado en parte por la Resolución SBS N°1183-2007<sup>615</sup>. El artículo materia de éste comentario, está referido a la emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable (en adelante TCHN), por ende resulta necesario que previamente, analicemos en qué consiste este título valor.

### 1. Concepto, y sujetos que intervienen

El TCHN es un título valor, al que se incorpora el crédito y la hipoteca unilateral de primer rango que lo garantiza; el cual se constituye a petición y autorización expresa, del propietario del inmueble inscrito, que es susceptible de ser gravado con garantía hipotecaria.

En el TCHN intervienen los siguientes sujetos:

- El propietario del inmueble inscrito, o su representante mediante poder especial, y en su caso el deudor del crédito garantizado;
- El emisor, que puede ser el Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp), a través de sus registradores; o las entidades emisoras constituidas por las empresas del sistema financiero, y cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros; y
- Los endosatarios, que son las personas naturales o empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros, y empresas del sistema de seguros que reciben o adquieren dichos títulos.

### 2. Constitución y emisión

El TCHN se constituye a petición y autorización expresa del propietario del inmueble inscrito, que es susceptible de ser gravado con hipoteca, o de su representante facultado mediante poder especial, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública.

El título puede constituirse conjuntamente con la hipoteca, en la respectiva escritura pública; o con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. Asimismo, la garantía hipotecaria puede estar constituida sobre más de un predio.

Cabe indicar que en el TCHN, el crédito y la garantía no nacen conjuntamente. En este título valor, la hipoteca que se constituye para garantizar el crédito, es de carácter unilateral siendo constituida por el propietario por sí sólo, no existiendo acreedor, ni obligación determinada. Es en

613 Publicada en el diario oficial *El Peruano*, el 19/06/2000.

614 *Ibidem*. 31/05/2007.

615 *Ibidem*. 28/08/2007.

el acto del primer endoso, que deberá consignarse en el título, el crédito que se garantiza, plazo de vencimiento, intereses acordados y demás condiciones, representando desde entonces a la hipoteca y al crédito consignado, en favor de su tenedor; siendo negociable mediante el endoso.

El título será emitido por el registrador del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Sunarp, luego de constatar la inexistencia de cargas y gravámenes en la partida electrónica donde se encuentra inscrito el inmueble<sup>616</sup>, utilizando el formato aprobado mediante Resolución N°0573-2003-SUNARP/SN<sup>617</sup>. Expedido el título el registrador anotará el gravamen hipotecario, constituido por el valor total del bien gravado, según la valorización pericial efectuada por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores<sup>618</sup> que prestan servicios a las empresas del sistema financiero, a cargo de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Cuando el propietario prevé que el primer endosatario será una empresa del sistema financiero, podrá solicitar al registrador que consigne en el título, el monto y condiciones del crédito; o autorizar a la empresa endosataria a completar el título con esta información.

Por otra parte, el THCN también puede ser emitido por las empresas del sistema financiero, y cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros, cuando la hipoteca que respalda su crédito se encuentre o vaya ser inscrita en el Registro. La constitución se realizará con o sin intervención de notario público, debiéndose contar con la autorización por escrito del propietario del inmueble, o su representante debidamente facultado y, en su caso, del deudor del crédito garantizado; estas autorizaciones tendrán el carácter de declaración jurada. Las empresas pueden emitir estos títulos en cualquier momento posterior a la autorización concedida.

A partir de su emisión, el propietario del título valor es titular del crédito y de la hipoteca incorporada al mismo, no obstante la incorporación de la garantía al título valor sólo será oponible, desde que se inscriba el acto de emisión en la partida registral del inmueble.

El TCHN también se puede emitir mediante anotación en cuenta, sin que se requiera la previa emisión de un título físico. En este caso la titularidad del crédito y de la garantía hipotecaria corresponderá a quien aparezca inscrito como propietario del título en el registro contable de la Institución de Compensación y Liquidación.

### **3. Contenido de los títulos emitidos por la Sunarp.**

Los títulos emitidos por la Sunarp deben contener<sup>619</sup>:

- a. Denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde;
- b. Lugar y fecha de su emisión;
- c. Nombre y número de DNI del propietario del inmueble, a cuya orden se expide el título;
- d. Descripción resumida del inmueble objeto de la hipoteca, conforme a su inscripción registral;
- e. Monto de la valorización, que será el importe hasta por el cual se constituye la hipoteca, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;
- f. Fecha de la escritura pública, nombre del notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca; y
- g. Nombre y firma del registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente.

Debiendo tener los espacios para consignar la información relativa al crédito garantizado y los

616 Así, las Resoluciones N°1380 y 1381-2009-SUNARP-TR-L de 04/09/2009, indican: "Solo procede la expedición de Título de Crédito Hipotecario Negociable cuando el inmueble materia de constitución unilateral de hipoteca, no tenga cargas o gravámenes".

617 Publicada el 20/12/2003.

618 El reglamento del referido Registro fue aprobado mediante Resolución SBS N°880-97, publicada el 19/12/1997.

619 Conforme a lo establecido en el artículo 241 de la Ley de Títulos Valores.

respectivos endosos. Además, de esta información, los títulos emitidos por la Sunarp, para ser endosados a las empresas del sistema financiero<sup>620</sup>, deben indicar lo siguiente:

- h. De ser el caso, la limitación o renuncia del acreedor a la facultad de proceder a la venta directa del inmueble por incumplimiento del deudor;
- i. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual;
- j. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento del crédito;
- k. Saldo pendiente de pago del capital del crédito;
- l. Forma y lugar de pago del crédito;
- m. Primer endoso o transferencia; y
- n. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentre inscrito el acto de emisión del título.

#### **4. Contenido de los títulos emitidos por las empresas**

La Superintendencia de Banca y Seguros ha establecido que los títulos que emitan las empresas del sistema financiero, deben contener como mínimo, lo siguiente<sup>621</sup>:

- a. Denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde;
- b. Lugar y fecha de emisión del título;
- c. Nombre y número de DNI del propietario que ha constituido la hipoteca o que la constituirá;
- d. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentra inscrito el inmueble afectado con la hipoteca o que se afectará con ésta;
- e. Monto de la valorización, que será el importe por el cual se ha constituido o se constituirá la hipoteca, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;
- f. Nombre del notario participante y fecha de la escritura pública con que se constituye la hipoteca;
- g. Nombre, número de DNI y firma del funcionario autorizado a emitir el título en nombre de la empresa; así como nombre y R.U.C. de la empresa que emite el título<sup>622</sup>.
- h. Nombre de notario cuando se ha constituido con su intervención.
- i. De ser el caso, la limitación o renuncia del acreedor a la facultad de proceder a la venta directa del inmueble por incumplimiento del deudor.
- j. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual.
- k. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento del crédito.
- l. Saldo pendiente de pago del capital del crédito.
- m. Forma y lugar de pago del crédito.
- n. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentre inscrito el acto de emisión del título. Debiendo precisarse que esta información se encuentra incompleta, y que se completará cuando se haya efectuado la inscripción de la emisión. Estos títulos antes de ser endosados deberán ser completados con esta información.

#### ***Inscripción del TCHN.***

La inscripción del acto de emisión del TCHN en la partida registral del inmueble, se podrá realizar de manera simultánea a la inscripción de la constitución de la hipoteca, o con posterioridad a la inscripción de esta.

620 Según el numeral II del artículo 3 del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

621 Ibidem. Numeral I.

622 Inciso reemplazado por el artículo primero de la Resolución SBS N° 1183-2007, publicada el 28/08/2007.

Para efectos de la inscripción, la empresa del sistema financiero o el notario, deberá cursar una comunicación al registrador, la que tendrá carácter de declaración jurada, sin que para ello se requiera de instrumento público. La comunicación puede estar contenida en la escritura pública de la hipoteca.

La comunicación dirigida por la empresa del sistema financiero al registrador deberá contener, como mínimo la siguiente información<sup>623</sup>:

- a. Denominación del título y número que le corresponde.
- b. Lugar y fecha de emisión del título.
- c. Numero de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentra inscrita la hipoteca.
- d. Monto de la valorización del inmueble.
- e. Datos de identificación del funcionario que emite el título, y de la inscripción de sus facultades.
- f. Nombre de la empresa que emite el título.
- g. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual.
- h. A la comunicación deberá adjuntarse copia simple<sup>624</sup> de la valuación efectuada al inmueble, y del título emitido.
- f. Para inscribir el acto de emisión del TCHN, el registrador deberá verificar<sup>625</sup> que:
  - g. Los documentos integrantes del título se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia;

La hipoteca que se encuentra inscrita en el registro sea el único gravamen, o se esté solicitando simultáneamente su inscripción. Al respecto, debe advertirse la diferencia entre el momento de la emisión del título (en el cual el registrador debe constatar la inexistencia de cargas y gravámenes en la partida registral del inmueble), con el de la inscripción de su emisión.

El monto del gravamen coincida o sea inferior con la valorización comercial del predio señalada en la comunicación. La concordancia entre ambos montos es materia de calificación<sup>626</sup>.

La comunicación cursada por la entidad emisora, contenga los requisitos antes indicados, y que acompañe copia de la valuación y del TCHN emitido.

623 Véase el artículo 5 del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

624 Las resoluciones N°801-2009-SUNARP-TR-L de 11/06/2009, 815 y 816-2009-SUNARP-TR-L de 12/06/2009, y 1123-2009-SUNARP-TR-L de 17/06/2009, aclaran: "(...) El informe de valorización de los inmuebles afectados en hipoteca, así como el mismo Título de Crédito Hipotecario Negociable pueden ser presentados en copia simple".

625 Las resoluciones N°872, 873, 882, 883, 885, 886-2009-SUNARP-TR-L de 19/06/2009 y N°1055-2009-SUNARP-TR-L de 03/07/2009, desarrollan: "Para la inscripción del acto de emisión del TCHN, el Registrador al calificar que los documentos integrantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas debe verificar: i) Si la hipoteca incorporada en el TCHN se encuentra inscrita en el Registro o se está solicitando simultáneamente su inscripción; ii) Que la comunicación cursada por la entidad emisora, que tiene el carácter de declaración jurada, contenga los datos previstos en el artículo 5° del Reglamento de Título de Crédito Hipotecario Negociable; y, iii) Que se haya acompañado a la citada comunicación copia de la valuación efectuada al inmueble y del TCHN emitido".

Asimismo, las resoluciones N°869 y 870-2009-SUNARP-TR-L de 19/06/2009, señalan: "El título de crédito hipotecario negociable incorpora un crédito y la hipoteca que lo garantiza, la misma que puede estar constituida sobre más de un predio. El monto del gravamen debe coincidir o ser inferior con la valorización (comercial) del predio. Cuando se solicita la inscripción de la emisión de título de crédito hipotecario negociable no es materia de calificación la hipoteca inscrita contenida en este título valor, sino sólo la verificación del cumplimiento de los requisitos del artículo 5 de la Resolución N°685-2007-SBS. No se requiere que se acredite ante el Registro la autorización del propietario, cuando la emisión del TCHN haya sido efectuada por entidad del sistema financiero. No es necesario que la comunicación dirigida al Registro de la emisión de título de crédito hipotecario negociable efectuada por una entidad del sistema financiero cuente con firmas certificadas notarialmente ni que las copias del TCHN y del informe de valorización de los inmuebles se encuentren legalizadas notarialmente".

El Tribunal Registral en el L Pleno, con referencia a la inscripción de la emisión del TCHN no emitido en el Registro, estableció como precedente de observancia obligatoria, que:

"Cuando se inscriba la anotación del TCHN no emitido por el Registro, la calificación registral sólo comprende los siguientes aspectos:

Que la hipoteca incorporada en el TCHN sea el único gravamen inscrito o se éste solicitando simultáneamente su inscripción; la verificación de la comunicación de la entidad emisora autorizada por la SBS, con el carácter de declaración jurada, con la información a que se refiere el artículo 5 de la RESOLUCION SBS N° 685-2007, anexando copia simple de la valuación y del título emitido.

No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con anterioridad al acto de emisión". Criterio adoptado en la Resolución N° 872-2009-SUNARP-TR-L del 19/06/2009.

626 Las resoluciones N° 1121-2009-SUNARP-TR-L de 17/07/2009, 804 y 814-2009-SUNARP-TR-L de 12/06/2009, indican: "Sólo debe ser materia de calificación la concordancia entre el monto de valorización señalado en la comunicación cursada por la entidad emisora y el monto del gravamen. (...)".

Cabe considerar, que no es materia de calificación la hipoteca inscrita contenida en el título. Por otra parte, si el título ha sido emitido por una empresa del sistema financiero, no es necesario:

Acreditar ante el registro la autorización del propietario, o en su caso del deudor del crédito garantizado<sup>627</sup>.

Que la comunicación, cuente con firmas certificadas notarialmente, ni que las copias del título y de su valuación se encuentren legalizadas notarialmente.

## 5. Responsabilidad del obligado principal

El propietario del inmueble objeto de la hipoteca, asume la obligación de pagar al tenedor, el monto total del crédito. Con la facultad del tenedor del título, de exigir por la vía ejecutiva, el pago del saldo que resultase en su favor.

En los subsiguientes endosos, los endosantes no asumen frente al tenedor, la responsabilidad solidaria a que se refieren los artículos 8 y 11 de la Ley de Títulos Valores. Cuando el emisor, endosatario o adquirente sea una empresa del sistema financiero, la hipoteca constituirá garantía preferente de crédito, frente a cualquier otro acreedor, cualquiera que fuera el origen de las acreencias, aún las de carácter laboral, alimenticio, tributario, y se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.

## 6. Levantamiento de la hipoteca

El registrador levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, solo contra la devolución del título, ya sea no endosado o acompañado con la constancia de pago del crédito brindado por el último endosatario<sup>628</sup>. No procede la extinción de la inscripción de la hipoteca a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, a que se refiere la Ley N° 26639<sup>629</sup>.

Se levantará todo gravamen y carga que se hubiera inscrito en fecha posterior a la expedición del título, en los casos de venta judicial o extrajudicial, a petición del acreedor.

## 7. Emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable.

Con la cancelación del crédito incorporado al TCHN, no se produce la cancelación automática de la garantía hipotecaria, esta queda vigente y en razón de ello, el propietario que hubiera pagado el crédito consignado en el título, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores<sup>630</sup>, podrá solicitar a la entidad Financiera, la expedición de un nuevo título en su reemplazo, siguiendo las formalidades previstas para la emisión del título originario, debiendo devolver al registrador el título debidamente cancelado por su último tenedor. En este caso, la hipoteca se mantiene inscrita en el Registro. Al respecto, el artículo 146 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>631</sup>, materia de este comentario, complementa el artículo antes citado, estableciendo que solamente procede la inscripción del acto de emisión de un nuevo TCHN, cuando la hipoteca que dio lugar a la emisión del TCHN originario, sea el único gravamen inscrito en la partida registral del inmueble, no habiéndose inscrito cargas o gravámenes distintos a esta.

627 Las resoluciones N° 275-2009-SUNARP-TR-T de 31/07/2009 y 237-2009-SUNARP-TR-A de 03/07/2009, señalan: "Cuando el título de crédito hipotecario negociable es emitido por una empresa del Sistema Financiero no se requiere acreditar ante el Registro la autorización del propietario del bien que sirve de garantía, y en su caso, del deudor del crédito garantizado".

628 En cuanto al levantamiento de la hipoteca incorporada en el TCHN, la Resolución N° 1439-2009-SUNARP-TR-L, de 18/09/2009, indica: "De acuerdo con el artículo 244.1 de la Ley de Títulos Valores, para el levantamiento de gravamen incorporado en el Título de Crédito Hipotecario Negociable, no se requiere del otorgamiento de escritura pública ni de otra formalidad, que la sola entrega física del título valor al obligado. Así, en el caso que el crédito se encuentre debidamente cancelado, y en consecuencia, el último endosatario devuelva el título valor con la constancia de pago respectiva, el Registrador deberá levantar el correspondiente gravamen".

629 Publicada el 27/06/1996.

630 El artículo establece: "244.3 El propietario que hubiere pagado el crédito consignado en el título podrá solicitar la expedición de otro en su reemplazo, con la misma formalidad prevista para su emisión original, devolviendo el título debidamente cancelado por su último tenedor, manteniéndose en ese caso el gravamen hipotecario inscrito en el Registro Público. El Registro Público establecerá el procedimiento administrativo para este efecto".

631 El artículo indica: "Solo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio".