



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

Lima, 24 de marzo de 2023

APELANTE : **JHONNY RENZO MOSCOSO SILVA.**
TÍTULO : N.º 3887587 del 29/12/2022.
RECURSO : H.T.D. N.º 3978 del 02/02/2023.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Cancelación de hipoteca por caducidad.
SUMILLA :

CANCELACIÓN DE HIPOTECA TRASLADADA A PARTIDAS INDEPENDIZADAS

Procede cancelar la hipoteca en las partidas independizadas, cuando el gravamen hipotecario que ha sido trasladado a estas partidas se encuentra cancelada en la partida matriz, por el mérito de la declaración expresa del acreedor hipotecario, ello en aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N.º 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca registrada en el asiento d-1 de la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se adjunta declaración jurada formulada por Ana Daniela Cárdenas Rodríguez, con firma certificada el 28/12/2022 por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Adriana Roxana Zavaleta Zapana denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

[...]

2.1. Revisada la Partida N.º 01121503 se tiene que la misma ha sido hipotecada a favor del Banco de la Vivienda del Perú - BANVIP el cual pertenece al sistema financiero; por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N.º 26702, la liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero (como sería el presente caso) requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora (en el presente caso por el Banco de Vivienda del Perú en Liquidación). Cabe señalar que la extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N.º 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa de este tipo.

Téngase en cuenta que solo pueden cancelarse en mérito a la Ley N.º 26639 las hipotecas constituidas a favor de una empresa del sistema financiero cuyo plazo de caducidad se haya cumplido hasta el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N.º 26702) situación que no se configura en el presente caso, por lo que se procede a la tacha sustantiva del presente título.

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Conforme se manifestó en la solicitud de cancelación de hipoteca, el Banco de la Vivienda del Perú, entidad con la cual se manejó y administró el crédito, no perteneció al sistema financiero.
- Debe tenerse en cuenta que como es de público conocimiento, la actividad financiera en nuestro país, está a cargo de instituciones privadas, ello teniendo

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

en cuenta que el Estado, sólo en forma excepcional realiza función de intermediación financiera, lo que encuentra sustento en el artículo 7 de la Ley N.º 26702. En ese sentido, se puede concluir que el Banco de la Vivienda del Perú nunca ha pertenecido al sistema financiero, así, también se ha establecido en el fundamento 1 de la Resolución N.º 428-2013-SUNARP-TR-T, por lo tanto, el Banco de la Vivienda del Perú, así como el Banco de Materiales son instituciones ajenas al sistema financiero, no siendo aplicable el artículo 172 de la Ley N.º 26702.

- Estando a ello, las garantías reales cuya titularidad corresponda a cualquier institución diferente a las que conforman el sistema financiero, están sometidas al plazo de caducidad establecido en la Ley N.º 26639.
- A mayor abundamiento y sin perjuicio de lo manifestado, la hipoteca materia de cancelación, se suscribió el 19/12/1969, es decir con mucha anterioridad a la dación de la Ley N.º 26702, por lo tanto en el supuesto negado que el Banco de la Vivienda del Perú perteneciera al sistema financiero, dicha norma no podría ser de aplicación al presente caso, teniendo en cuenta que la ley no es retroactiva, más aún porque la hipoteca data de hace más de 52 años atrás, sin que haya existido renovación o prórroga de ninguna naturaleza, consecuentemente ha operado la caducidad de dicho gravamen.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Partida materia de rogatoria.

En la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º **01121503** del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el lote 15 de la manzana C, urbanización Villa Eléctrica del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 325.75 m².

En el asiento **c-1** de la ficha consta registrado el dominio en favor de Ana Daniela Cárdenas Rodríguez.

En el asiento **d-1** de la ficha se publicita la hipoteca a favor del Banco de la Vivienda del Perú, por la suma de S/. 19'778,000.00 por el plazo de 20 años.

2. Partida matriz.

A fojas 445 del tomo 224 que continúa en la ficha N.º 90998 y partida electrónica N.º **01172496** del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el predio urbano ubicado en la Cooperativa Villa Eléctrica Ltda. 228 del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento **6** de fojas 447 tomo 224 [trasladado a los asientos d-4 y d-8 de la ficha N.º 90998] consta inscrita la hipoteca constituida a favor de la Asociación Mutual y Crédito para Vivienda Arequipa, por la suma de 19'778.000.00 soles, según escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 20/5/1969 otorgada ante notario Ernesto Rivera Polar.

En el asiento **7** de fojas 448 tomo 224 [trasladado al asiento d-9 de la ficha N.º 90998] consta inscrita la transferencia del crédito hipotecario que obra en el asiento 6 que antecede, otorgado en favor del Banco de la Vivienda del Perú, según documento privado del 28/6/1969 con firmas legalizadas por notario Edilberto Zegarra Ballón.

En el asiento **c-1** de la ficha N.º 90998 se registró el dominio en favor de la Cooperativa de Vivienda Villa Eléctrica Ltda. 228.

En el asiento **b-2** de la ficha N.º 90998 se inscribió la recepción de obras de la habilitación urbana que recae sobre la totalidad del terreno, siendo distribuida en 9 manzanas [A - I] con un total de 138 lotes, entre los que se ubica, el lote 15 de la manzana C con un área de 325.75 m² independizado en la ficha N.º 98573.

En el asiento **10** de la ficha N.º 90998 consta inscrito que el crédito hipotecario a favor del Banco de la Vivienda del Perú ha sido «retrocedido», según documento del 21/03/1985 con firmas legalizadas.

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

En el asiento e-1 de la ficha 90998 corre registrada la cancelación de préstamo y levantamiento de las hipotecas que obran en los acotados asientos d-4 y d-6, a solicitud del acreedor Mutua de Vivienda de Arequipa mediante documento privado del 13/11/1985 con firmas legalizadas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Aldo Raúl Samillán Rivera.

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

- Si la cancelación de un gravamen hipotecario en la partida matriz de un predio da mérito a la cancelación del mismo gravamen traslado a la partida independizada.

VI. ANÁLISIS

1. Uno de los principios que rige el sistema registral es el Principio de Especialidad¹, mediante el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Así, en aplicación de este principio, conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios² y ahora también por el artículo 2017-A³ del Código Civil, las partidas registrales del Registro de Predios se organizan conforme el sistema de Folio Real, mediante el cual por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.

Este principio se materializa con la independización de predios. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización es aquel acto mediante el cual se abre una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

2. Ahora bien, la parte final del artículo 58 del reglamento antes aludido establece:

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

En aplicación del mencionado dispositivo las cargas y gravámenes que afectan un inmueble matriz son trasladadas a todas las partidas registrales que se desprendan de ella, salvo que del acto causal pueda determinarse que sólo se afecta un área específica del inmueble registrado en la partida matriz.

3. La inscripción de la cancelación de hipoteca está regulada en el artículo 118 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, que señala lo siguiente:

¹ **Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Principio de Especialidad**
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno [...]

² **Artículo 4.- Folio Real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

³ **Principio de especialidad**

Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, salvo el caso en que se haya registrado la constitución de una hipoteca unilateral y no conste en la partida del predio su aceptación por el acreedor. Estas disposiciones no rigen para las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales.

Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del otro cónyuge.

[Énfasis agregado]

Conforme a ello, se deduce que a fin de cancelar una hipoteca inscrita en una partida matriz por declaración del acreedor se presentará escritura pública o formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

4. El artículo 119 del mismo Reglamento, referido a la liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas, dispone lo siguiente:

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 aquélla, aun cuando éstas 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 ésta 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. [Énfasis agregado]

De lo señalado este artículo regula tanto la regla general, contenida en el primer párrafo, como el supuesto excepcional, el cual requiere manifestación expresa del solicitante de restringir su rogatoria solo al levantamiento de la hipoteca inscrita en la partida matriz o al levantamiento de la hipoteca en la partida matriz y al asiento de traslado de una o más partidas independizadas.

Así, la regla es que la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz da mérito a la cancelación del asiento de traslado de hipoteca en todas las partidas independizadas, sin requerir que el acreedor manifieste su voluntad de levantar la hipoteca en las partidas independizadas. Esta norma se fundamenta en que la hipoteca en la matriz y en las independizadas es la misma.

5. De otro lado, resulta necesario en el presente caso revisar la figura jurídica de la hipoteca.

Néstor Jorge Musto⁴ define a la hipoteca como «Derecho real convencionalmente constituido como accesoria de un crédito determinado, en función de garantía por un monto expresado en dinero, que recae sobre una cosa inmueble especialmente individualizada, que queda en poder del constituyente y que -debidamente registrado- en caso de incumplimiento del débito, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con el producido con prelación sobre los demás acreedores».

En cuanto a las características de la hipoteca podemos señalar las siguientes:

- a) Constituye un derecho real sobre un bien determinado,
- b) Es un derecho accesorio puesto que se constituye en seguridad del cumplimiento de una obligación determinada o determinable,

⁴ JORGE MUSTO, NÉSTOR. "Derechos Reales" TOMO II. Editorial Astrea. Buenos Aires 2000. pág.231.

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

- c) Es indivisible, de tal modo que recae sobre el todo y cada una de las partes y si el bien hipotecado se divide, todas y cada una de las partes continúan gravadas en garantía del cumplimiento o pago como así lo establecen los artículos 1101 y 1102 del Código sustantivo.
6. En cuanto a la extensión de la hipoteca, el artículo 1101 del Código Civil señala que: «La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto». Asimismo, «la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados», tal como lo dispone el artículo 1102 del mismo Código.

Conforme a la naturaleza de la hipoteca, cuando se afecta un inmueble en garantía de una deuda, del que posteriormente se desmembran e independizan determinadas porciones, la hipoteca se extenderá hacia las partes independizadas, porque la hipoteca se constituyó sobre la totalidad del bien.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N.º 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca registrada en el asiento d-1 de la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa.

Ahora bien, es oportuno analizar los antecedentes registrales del presente título.

Conforme se señaló en el rubro IV [Antecedente registral] de la presente, en la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el lote 15 de la manzana C, urbanización Villa Eléctrica del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un área de 325.75 m² y cuyo dominio obra en favor de Ana Daniela Cárdenas Rodríguez.

En el **asiento d-1** de la ficha obra inscrita la hipoteca a favor del **Banco de la Vivienda del Perú**, por la suma de S/. 19'778,000.00 por el plazo de 20 años.

Asimismo, se advierte que la hipoteca registrada el asiento d-1) de la ficha N.º 98573 proviene de la ficha matriz N.º 90998.

8. A fojas 445 del tomo 224 que continúa en la ficha N.º 90998 y partida electrónica N.º 01172496 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el predio urbano ubicado en la Cooperativa Villa Eléctrica Ltda. 228 del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

En dicha partida constan -entre otras- las siguientes inscripciones:

Asiento 6 de fojas 447 tomo 224

(trasladado a los asientos d-4 y d-8 de la ficha 90998)

Hipoteca constituida a favor de la **Asociación Mutual y Crédito para Vivienda Arequipa**, por la suma de 19'778.000.00 soles, según escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del **20/05/1969** otorgada ante notario Ernesto Rivera Polar.

Asiento 7 de fojas 448 tomo 224

(trasladado al asiento d-9 de la ficha 90998)

Transferencia del crédito hipotecario que obra en el asiento 6 que antecede, otorgado en favor del **Banco de la Vivienda del Perú**, según documento privado del 28/06/1969 con firmas legalizadas por notario Edilberto Zegarra Ballón.

Asiento c-1 de la ficha 90998

Dominio en favor de la Cooperativa de Vivienda Villa Eléctrica Ltda. 228.

Asiento b-2 de la ficha 90998

Recepción de obras de la habilitación urbana que recae sobre la totalidad del terreno, siendo distribuida en 9 manzanas (A - I) con un total de 138 lotes, entre los que se ubica, el lote 15 de la manzana C con un área de 325.75 m² independizado en la ficha N.º 98573.

Asiento 10 de la ficha 90998

El crédito hipotecario a favor del **Banco de la Vivienda del Perú** ha sido **«retrocedido»**, según documento del 21/3/1985 con firmas legalizadas.

Asiento e-1 de la ficha 90998

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

Cancelación de préstamo y levantamiento de las hipotecas que obran en los **acotados asientos d-4 y d-6, a solicitud del acreedor Mutual de Vivienda de Arequipa** mediante documento privado del 13/11/1985 con firmas legalizadas.

9. A tenor de lo expuesto, se aprecia que originariamente en dicha matriz se registró la hipoteca materia de análisis, la cual fue trasladada a las nuevas partidas por efecto de la independización, como operación meramente registral; es así que se trasladó a la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa, la hipoteca a favor del Banco de la Vivienda del Perú por la suma de 19'778.000.00 soles.

No obstante, como se desprende del análisis de la partida matriz, esta hipoteca fue constituida inicialmente, a favor de la Asociación Mutual y Crédito para Vivienda Arequipa, por la suma de 19'778.000.00 soles, según escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 20/05/1969 otorgada ante notario Ernesto Rivera Polar [As. 6 Fs. 447 T. 224 trasladado a As d-4 y d-8 F. 90998], y seguidamente, fue cedida en favor del Banco de la Vivienda del Perú, según documento privado del 28/6/1969 con firmas legalizadas por notario Edilberto Zegarra Ballón Polar [As. 7 Fs. 448 T. 224 trasladado a As d-9 F. 90998].

El Banco de la Vivienda del Perú a su vez, otorgó la retrocesión del mencionado crédito hipotecario, según documento del 21/03/1985 con firmas legalizadas [As. 10 F. 90998], instituyéndose nuevamente como acreedor Mutual de Vivienda de Arequipa, entidad financiera que otorgó la cancelación del préstamo y levantamiento de hipoteca, mediante documento privado del 13/11/1985 con firmas legalizadas [As. e-1 F. 90998].

10. Cabe señalar que revisado el título archivado N.º 171791 del 06/01/1986, que diera mérito a la extensión del asiento e-1 de la ficha matriz N.º 90998, en el que obra legajado el documento privado del 13/11/1985 otorgado por Mutual de Vivienda de Arequipa, señalando lo siguiente:

[...]

Primera.- Por contrato privado y escrituras públicas de fechas **20.05.69**; 16.09.70 y 09.05.78 LA MUTUAL otorgó un mutuo a la prestataria para financiar la realización de las obras de urbanización y construcción de viviendas, por la suma de S/. 22'573,109.44 en condiciones, garantías y forma de pago que en esos instrumentos se establecen con la amplitud correspondiente.

Segunda.- Practicada la liquidación de los saldos deudores, intereses y comisiones, el monto de las obligaciones de la prestataria correspondientes a capital ascendían a la suma de S/. 12'959,924.21 importe que abonó a la Mutual en efectivo, pagando además por intereses S/. 103,856.00 y por impuesto selectivo al consumo S/. 8,308.00 cancelando de esa forma la totalidad de las mismas.

Tercera.- **La Mutual, deja expresamente sin efecto las obligaciones que contienen los documentos de fecha: 20.05.69**; y escritura 09.05.78 a cargo de la prestataria y procede a levantar la hipoteca constituida en su favor hasta por S/. 20'778,000.00 inscrita en ficha N.º 90995 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Arequipa. [...]

[Énfasis agregado]

Como se aprecia del documento privado en mención, la acreedora [Mutual de Vivienda de Arequipa] procede a cancelar la hipoteca constituida por escritura pública del 20/05/1969 y otra, que recaen sobre la ficha matriz N.º 90998, esto es, la hipoteca inscrita en el asiento 6 Fs. 447 T. 224 trasladada a los asientos d-4 y d-8 de la ficha, más no dispone la cancelación en todas las partidas independizadas de dicha matriz.

11. Al respecto, no debe confundirse la rogatoria del título [partidas registrales en las que se solicita la inscripción], con el predio en relación al cual se cancela la hipoteca. Así, habiendo sido cancelada la hipoteca que contenía la totalidad de la obligación respecto al predio matriz sobre el cual se inscribió posteriormente una habilitación urbana, no podría interpretarse que la cancelación sólo comprende las áreas que quedaron en la partida matriz luego de las independizaciones de los lotes.

El problema no radica en la rogatoria, sino que se trata de un tema eminentemente registral que debe ser resuelto bajo las reglas de la doctrina y la normativa Registral. El arrastre de cargas, regulado en la parte final del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es una operación de

RESOLUCIÓN N.º 1262-2023-SUNARP-TR

carácter exclusivamente registral y el mismo criterio se aplica para levantar las cargas trasladadas.

En tal caso, si se verifica que la intención del acreedor es que se levante la hipoteca que se inscribió en la partida matriz, procede también extenderse la cancelación de hipoteca trasladada a las partidas independizadas, pues como habíamos indicado no sería coherente que una hipoteca que ya no existe en la partida matriz subsista sobre las partidas independizadas.

Asimismo, debe considerarse que, conforme a lo dispuesto en el referido artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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 aquélla, aun cuando éstas no hayan sido mencionadas en el título o rogatoria.

Siendo ello así, procedería cancelar la hipoteca inscrita en el asiento d-1) de la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa, en mérito a que ésta tiene su origen en el asiento 6 Fs. 447 T. 224 trasladada a los asientos d-4 y d-8 de la ficha matriz 90998, habiendo sido cancelada en el asiento e-1 de la aludida partida matriz.

12. Si bien, en el presente caso se solicitó la caducidad de la hipoteca, al amparo de la Ley N.º 26639, debemos señalar que el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relativo al principio *iura novit curia*, se establece:

El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

La primera disposición complementaria del citado cuerpo legal señala que «Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales siempre que sean compatibles con su naturaleza».

La Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General dispone en el último párrafo del artículo IV del Título Preliminar, concerniente a los Principios del Procedimiento Administrativo, que «la relación de principios anteriormente enunciados no tiene carácter taxativo».

13. Del tenor de los párrafos precedentes se desprende que el principio de *iura novit curia*, es decir, la potestad que tienen los jueces de aplicar la norma jurídica idónea aun cuando no haya sido invocada por los justiciables, resultaría también aplicable a los funcionarios públicos en los procedimientos administrativos; por lo tanto, las instancias registrales se encuentran facultadas para aplicarlo.

En tal sentido, en aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento d-1) de la ficha N.º 98573 que continúa en la partida N.º 01121503 del Registro de Predios de Arequipa, en virtud de haberse dispuesto la cancelación de la hipoteca en la ficha matriz N.º 90998 que continúa en partida N.º 01172496 del mismo registro.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER su inscripción**, previo pago de los derechos registrales respectivos, conforme a los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral