

COMPENDIO DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA



“Jurisprudencia” (1887) - Edvard Munch

Volumen I



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

PRESENTACIÓN



Para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, constituye una importante labor la actualización de las normas que regulan los actos registrales.

En ese sentido, me complace presentar a todos aquellos que se desempeñan en la labor registral, así como a los entendidos en el derecho registral el "Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria".

Los precedentes de observancia obligatoria establecen criterios de interpretación de las normas legales. Están destinadas a facilitar la calificación registral y, principalmente, a uniformizar los criterios muchas veces discrepantes de los operadores registrales. Su finalidad, entonces, es garantizar la predictibilidad de los pronunciamientos de las instancias registrales como resultado de la calificación de los títulos que son sometidos a su conocimiento.

Con esta publicación la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, continúa cumpliendo con los programas de capacitación y de difusión de la cultura registral, brindando mayores conocimientos al capital humano, el cual constituye la fuerza de la institución.

Finalmente, pongo a su disposición esta edición que les servirá de gran ayuda y consulta, y que recoge los Precedentes de Observancia Obligatoria Vigentes aprobados por el Tribunal Registral de la SUNARP en dieciséis plenos, elaborada con la valiosa colaboración de los funcionarios del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

María Delia Cambursano Garagorri
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
Lima, julio de 2008.

COMITÉ EDITORIAL

ESCUELA DE CAPACITACIÓN REGISTRAL

Daniel Reyes Huerta
Director

Carla Vargas Vértiz

Amador Zafra Reyes

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
SUNARP

LIMA – PERÚ 2008

VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Walter Eduardo Morgan Plaza

PRIMERA SALA - SEDE LIMA

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS – PRESIDENTE DE SALA

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA

SEGUNDA SALA - SEDE LIMA

ROSARIO GUERRA MACEDO – PRESIDENTA DE SALA

FERNANDO TARAZONA ALVARADO

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ

TERCERA SALA - SEDE LIMA

PEDRO ÁLAMO HIDALGO – PRESIDENTE DE SALA

NORA ALDANA DURÁND

LUIS ALIAGA HUARIPATA

CUARTA SALA - SEDE TRUJILLO

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO – PRESIDENTE DE SALA

WALTER MORGAN PLAZA

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

QUINTA SALA - SEDE AREQUIPA

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS – PRESIDENTE DE SALA

RAÚL DELGADO NIETO

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

ESCUELA DE CAPACITACION REGISTRAL

INSTRUCCIONES DE USO

PRIMERO:

Los asteriscos o indicadores (*) que acompañan a cada hipervínculo textual tienen como función regresar al texto originario de la búsqueda; en el caso de los asteriscos que acompañan a las Resoluciones en el Índice de Precedentes de Observancia Obligatoria, éstos llevan al usuario al Índice Temático.

SEGUNDO:

Para un mejor desplazamiento y obtener el resultado de la búsqueda, el usuario deberá hacer click en cada tema de interés, ubicado en la página de **CONTENIDO GENERAL (pag. 6)**.

TERCERO:

El usuario de este compendio virtual deberá tener en cuenta que existen Precedentes de Observancia Obligatoria dejados sin efecto por el Tribunal Registral **(pag. 9)**.

CUARTO:

En el **ÍNDICE TEMÁTICO (pag. 20)** se observa que a cada tema de interés lo acompañan uno o dos números, esto significa que habrá más de una resolución relacionada con dicha búsqueda. Al dar click, el usuario irá a las sumillas de los precedentes de observancia obligatoria, de donde podrá ir hasta la resolución que sustenta dicho precedente y así navegar por todo el documento (compilación) y obtener de manera más rápida la información que sea de su interés.

QUINTO:

Este compendio digital ofrece la opción de búsquedas a través de la barra de herramientas, escribiendo las palabras o frases que sea desea ubicar en el recuadro correspondiente.

CONTENIDO GENERAL

- INDICE PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.
- PRECEDENTES DEJADOS SIN EFECTO APROBADOS EN PLENOS REGISTRALES.
- INDICE TEMÁTICO.
 - ✓ REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 - ✓ REGISTRO VEHICULAR
 - ✓ REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 - ✓ REGISTRO DE PERSONAS NATURALES
 - ✓ TODOS LOS REGISTROS
- INDICE DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.

INDICE PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA *

(*) INDICADOR: ubicado al costado de la resolución respectiva, con el cual podrá regresar al índice registral para mayor comprensión.

1. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
2. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
3. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
4. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL CUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
5. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL QUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
6. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
7. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SETIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
8. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
9. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL NOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
10. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
11. [PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMOPRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
12. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
13. [PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMOTERCERO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)
- ** [LA SESIÓN DEL DÉCIMOCUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL NO APROBÓ NINGÚN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.](#)**
14. [PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.](#)

ACUERDOS APROBADO EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005.

Cuarto Acuerdo

PRECISIÓN DEL 5º PRECEDENTE DEL XII PLENO REGISTRAL, CON RELACIÓN A LOS TÍTULOS EMITIDOS POR EL PETT.

Quinto Acuerdo

APLICACIÓN DE PRECEDENTES A TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DEL PRECEDENTE.

Sexto Acuerdo

FORMALIDAD PARA MODIFICAR O DEJAR SIN EFECTO UN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.

15. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMOSETIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 16. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMONOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 17. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOPRIMERO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 18. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 19. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOCUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 20. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 21. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 22. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSETIMO Y VIGÉSIMO OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
- ** LAS SESIONES DEL VIGÉSIMO NOVENO, TRIGÉSIMO Y TRIGÉSIMO PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL NO APROBARON NINGÚN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.
23. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TRIGÉSIMO SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
 24. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL TRIGÉSIMO TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA DEJADOS SIN EFECTO EN ACUERDO PLENARIO REGISTRAL *

1. “El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673”. [ESTE PRECEDENTE HA SIDO DEJADO SIN EFECTO EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL](#)¹.

Criterio adoptado en la Resolución N° 0302-2002-ORLL/TRN del 18 de junio de 2002.

2. INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“En el formulario registral sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.

Criterio sustentado en:

Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003
Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000
Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001
Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004.

[ESTE PRECEDENTE HA SIDO DEJADO SIN EFECTO EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL](#)².

¹ Precedente dejado sin efecto en virtud de acuerdo plenario adoptado en los Plenos XXVII y XXVIII realizados el 21, 22 y 23 de noviembre del 2007, publicado en separata especial de El Peruano el 01.03.2008.

² Precedente dejado sin efecto en virtud de acuerdo plenario adoptado en los Plenos XXVII y XXVIII realizados el 21, 22 y 23 de noviembre del 2007, publicado en separata especial de El Peruano el 01.03.2008.

ACUERDOS APROBADOS EN EL XXVII Y XXVIII PLENOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL. SESIONES PRESENCIALES REALIZADAS EL 21, 22 Y 23 DE NOVIEMBRE DE 2007

PRIMER ACUERDO *

“Dejar sin efecto el precedente aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 29 y 30 de noviembre del 2003: “El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673. Criterio adoptado en la Resolución N° 302-ORLL/TRN del 18.6.2002.”

FUNDAMENTOS DEL ACUERDO ADOPTADO:

“En el Segundo Pleno del Tribunal Registral realizado el 29 y 30 de noviembre de 2002 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: *“El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673. Criterio adoptado en la Resolución N° 302-2002-ORLC/TR del 18 de junio de 2002.”*

I. ANTECEDENTES DE LA APROBACIÓN DEL PRECEDENTE:

1. Muchas sociedades se cancelaron en mérito a la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades 26887, vigente desde 1.1.1998, y a las normas que ejecutaron dicha disposición en el Registro.

“Décima Disposición Transitoria: Se presume la extinción de toda sociedad mercantil o civil que no ha inscrito acto societario alguno en los diez años precedentes a la publicación de esta ley. El Registro cancelará la inscripción.

No obstante cualquier socio, administrador o acreedor de la sociedad puede solicitar que no se aplique la presunción, para lo cual, dentro de los treinta días de publicada la relación a que se refiera la siguiente Disposición Transitoria¹, debe presentar una solicitud a la correspondiente oficina registral y publicar un aviso según lo establecido en el artículo 43. Si hubiera oposición a la solicitud ésta se tramitará en el proceso abreviado y la resolución del juez determinará si procede aplicar la presunción.

La extinción producida en virtud de lo establecido en esta Disposición Transitoria no afecta en forma alguna los derechos de los socios para con la sociedad extinguida ni los

¹ Décima Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades: Publicaciones de SUNARP

Para efectos de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Novena y Décima, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos publicará, dentro de los sesenta días de vigencia de esta ley en el Diario Oficial El Peruano, sendas relaciones, a nivel nacional, de las sociedades cuyo período de duración esté vencido y de las sociedades que no hayan solicitado ninguna inscripción en el registro con posterioridad al 31 de diciembre de 1986.

Para tal efecto las oficinas registrales, bajo responsabilidad de su titular, remitirán a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la información correspondiente en un plazo que no excederá de treinta días posteriores a la vigencia de esta ley.

Vencidos los plazos señalados en las referidas Disposiciones Transitorias, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas respecto de las cuales no se haya presentado solicitud de no aplicación de la presunción.

de los terceros acreedores con ella o con sus socios. Igualmente, no afecta los derechos y obligaciones de carácter tributario de la sociedad extinguida.”

2. La Directiva N° 012-2000-SUNARP/SN fue modificada por la Resolución N° 211-2001-SUNARP/SN del 3.8.2001, que aprobó la Directiva N° 007-2001-SUNARP/SN, para la debida aplicación de lo normado en la Primera, Décima y Décima Primera Disposiciones Transitorias de la Ley N° 26887, señalando que en las partidas registrales de las sociedades que no hubieran inscrito ningún acto con posterioridad al 31 de diciembre de 1986, y siempre que no se haya inscrito su cancelación, podrá solicitarse la inscripción de cualquier acto inscribible, incluyendo la adecuación del pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades, hasta el 31 de diciembre de 2001.

Asimismo la Directiva 007-2001-SUNARP/SN señaló que el plazo para solicitar que no se aplique la presunción de extinción empezaría a computarse desde el 1.1.2002, día siguiente al vencimiento del plazo para adecuar el pacto social y el estatuto a la Ley General de Sociedades, conforme a la prórroga dispuesta por la ley 27388.

3. En atención a ello, al verificarse que no se realizaron inscripciones en las partidas de las sociedades con posterioridad al 31.12.1986, y que no se solicitó la no aplicación de la presunción en el plazo señalado, se procedió al cierre de las partidas registrales generándose asientos de cancelación.

4. La Resolución N° 302-2002-ORLC/TR del 18 de junio de 2002 resolvió la apelación respecto a la solicitud de la inscripción de actos societarios, entre ellos, el de adecuación a la LGS, en una partida registral cerrada por la causal de extinción por prolongada inactividad. En aquella oportunidad el Tribunal Registral se preguntó si a raíz de la dación de la Ley N° 27673 procede dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción, que se hubiera extendido.

5. La Sala respectiva consideró:

- Que el cierre de la partida registral realizado goza de la garantía de intangibilidad (intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme), establecido en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, norma concordante con lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos. En ese contexto, se aplicó los efectos jurídicos sustanciales de una inscripción reconocidos por el derecho, los que no pueden ser enervados administrativamente, pues de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, recogido también en el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos; siendo entonces sólo el Poder Judicial el órgano facultado para declarar la nulidad de una inscripción.

- La Ley N° 27673, publicada el 21 de febrero de 2002, estableció lo siguiente:

“Las sociedades que adecuen su pacto social y estatuto a las disposiciones de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha ley, modificado por Leyes N°s. 26977, 27212 y 27388, no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887 ni la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refiere la Décima Disposición Transitoria de la misma Ley.”.

- Se interpretó que la Ley 27673:

* No prorrogó expresamente el plazo para adecuarse a la Ley General de Sociedades.

* No dejó expresamente sin efecto la consecuencia, esto es, la irregularidad, por no adecuarse a la Ley dentro del plazo establecido, que venció el 31.12.2001.

* No dejó expresamente sin efecto a la presunción de extinción por prolongada inactividad
* Sin embargo, siempre que la sociedad cumpla con adecuar su pacto social y estatuto a la ley: Con posterioridad al 31.12.2001 y sin haberse fijado una fecha límite para ello: No será considerada irregular y no le será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

- Resulta entonces que las sociedades, a raíz de la dación de la Ley 27673, no tienen una fecha límite para adecuar su pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades. Pueden realizar la adecuación en cualquier momento, y siempre que cumplan con realizar la adecuación, no serán consideradas irregulares ni les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

- Ahora bien, dado que las sociedades, a raíz de la Ley 27673, podrán realizar la adecuación en cualquier momento, el Registro no podrá cancelar las partidas registrales de las sociedades que no hayan realizado ninguna inscripción con posterioridad al 31.12.1986, pues no podría aplicarse la presunción de extinción por prolongada inactividad mientras las sociedades tengan la posibilidad de adecuarse a la ley y con ello, evitar la aplicación de la presunción de extinción. Sin embargo, la ley 27673 no contiene disposición alguna relativa a las sociedades respecto a las que - antes de la dación de la ley-, el Registro ya había aplicado la presunción de extinción por prolongada inactividad, y en consecuencia, había procedido a la cancelación de la partida registral. La Ley 27673 no dispone que queda sin efecto la cancelación de las partidas registrales de las sociedades cuyas partidas hubieran sido canceladas. Así, dicha ley no ha dispuesto que al adecuar la sociedad su pacto social y estatuto quedará sin efecto la presunción de extinción, sino que en tal caso, no será aplicable la presunción de extinción.

- No podría pretender aplicarse retroactivamente la ley 27673, pues ninguna ley tienen fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo, conforme al Art. 103 de la Constitución Política. Esto es, las leyes no pueden modificar hechos ocurridos con anterioridad a su vigencia. En este caso, con anterioridad a la vigencia de la ley 27673 se había cancelado la partida registral de la sociedad por presunción de extinción, cancelación que no quedará sin efecto en virtud de ley posterior que dispone que no será aplicable la presunción de extinción

Por todo ello, la Sala concluyó que no procedía dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad que se hubiera extendido.

II. FUNDAMENTOS PARA DEJAR SIN EFECTO DICHO PRECEDENTE:

1. Es una realidad que muchas sociedades, luego de que sus partidas registrales fueron canceladas por presunción de extinción por prolongada inactividad, solicitan inscripciones de sus actos societarios al Registro, alegando que son sociedades que continúan en actividad. Estos casos, en mérito al indicado precedente de observancia obligatoria no pueden ser resueltos en el Registro. Los interesados tienen que recurrir al Poder Judicial para que en esta sede se disponga la reapertura de las partidas registrales, luego de demostrar que son sociedades vivas.

2. Revisando el tema podemos considerar válidamente que la Ley 27673 al establecer la posibilidad de la adecuación a la nueva Ley General de Sociedades del pacto social y el estatuto, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha ley, modificado por las leyes 26977, 27212 y 27388, y que no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887 ni la presunción de extinción por prolongada inactividad, cambió el esquema de la normativa sobre la materia establecida originalmente en la Ley General de Sociedades.

En el texto original de la LGS se estableció la obligación por parte de las sociedades de adecuar su pacto social y su estatuto a la nueva ley, dentro de un plazo, que fue prorrogado hasta en tres oportunidades (Primera Disposición Transitoria). Vencido el plazo eran consideradas irregulares (Segunda Disposición Transitoria). Se presumía la extinción de toda sociedad que no ha inscrito acto societario alguno en los diez años precedentes a la publicación de la ley. El Registro debía cancelar la inscripción. No obstante cualquier socio, administrador o acreedor de la sociedad puede solicitar que no se aplique la presunción dentro de un plazo después de la publicación. Vencido el plazo señalado, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas respecto de las cuales no se haya presentado solicitud de no aplicación de la presunción. (Disposiciones Transitorias Décima y Décima Primera).

En ese esquema, las sociedades debían adecuarse a la ley en un plazo, vencido el cual serían consideradas irregulares, y de otro lado, se cancelaría su inscripción por presumirse su extinción por prolongada inactividad.

Sin embargo, con la modificación a la Ley General de Sociedades introducida por la Ley 27673 dicho esquema desaparece, pues al permitir la adecuación a la ley indefinidamente de *todas* las sociedades sin distinción, quiere decir que la ley opta por no considerar irregulares ni presumirlas extinguidas si no han inscrito acto societario alguno en un determinado plazo, a las sociedades que se adapten a la LGS.

Tenemos entonces que con la modificación de la ley ya no existe presunción de extinción por prolongada inactividad, porque las sociedades siempre tienen la posibilidad de adecuarse a la LGS.

3. Debe tenerse en cuenta que la ley 27673 (21.2.2002) salió cuando ya había vencido el plazo para que las sociedades se adecuaran a la LGS y por lo tanto cuando ya eran consideradas irregulares, pero con la nueva norma todas las sociedades que se adapten a la LGS serán consideradas regulares nuevamente.

Asimismo, a dicha fecha en que salió la ley 27673 ya se había procedido al cierre de todas las partidas de sociedades extinguidas por presunción de inactividad, salvo aquellas en las que se presentó oposición, por lo menos, teóricamente. Por lo tanto, la ley al señalar que “no les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad” se refería básicamente a las sociedades con partidas registrales cerradas por dicha causal. Ya no habían, por lo menos en teoría, a esa fecha, sociedades con partidas registrales abiertas a las que se les pudiera aplicar la presunción de extinción por prolongada inactividad.

Ahora, el registro no puede cancelar las partidas registrales de las sociedades que no hayan realizado ninguna inscripción con posterioridad al 31.12.1986, pues no podría aplicarse la presunción de extinción por prolongada inactividad mientras las sociedades tengan la posibilidad de adecuarse a la ley y, con ello, evitar la aplicación de la presunción de extinción.

Si bien no existe disposición alguna en la modificación de la ley, relativa a las sociedades respecto a las que - antes de la dación de la ley -, el registro ya había aplicado la presunción de extinción por prolongada inactividad y había, en consecuencia, procedido a la cancelación de la partida registral; al no existir ya la presunción de extinción por prolongada inactividad, quedó sin sustento jurídico dicha cancelación. Esto no significa aplicar retroactivamente la ley, sino de manera inmediata.

Por lo tanto, no existe ningún sustento jurídico para mantener dichas partidas registrales cerradas porque, según la ley, pueden adaptarse en cualquier momento a la Ley General de Sociedades y ya no se presume su extinción si no inscribieron acto societario alguno en el plazo señalado originalmente en la ley.

4. En consideración a ello, pueden reabrirse las partidas registrales canceladas, más aún si dichas sociedades tienen vida jurídica fuera del Registro. Con esta acción no se vulnera la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, reservada sólo al Poder Judicial puesto que no se va a declarar la nulidad de la cancelación en el Registro, sino que se va a dejar sin efecto la cancelación por aplicación de la Ley 27673 que permite la adecuación a la Ley General de Sociedades de todas las sociedades sin distinción alguna. ¿Cómo podrían adecuarse a la LGS las sociedades con partidas registrales cerradas, si éstas no se reabren previamente?. Esto permitirá corregir la inexactitud registral si ésta se plantea.

III. CONCLUSIÓN

La ley 27673 permite dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, que se hubiera extendido”.

SEGUNDO ACUERDO *

“Dejar sin efecto el 19º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el X Pleno Registral:

“Intervención de copropietarios en regularización de fábrica: En el formulario registral sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.

FUNDAMENTOS DEL ACUERDO ADOPTADO:

En el X Pleno del Tribunal Registral (PTR) se aprobó el 19º Precedente de Observancia Obligatoria (POO) siguiente:

“Intervención de copropietarios en regularización de fábrica: En el formulario registral sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.

(Criterio sustentado en la Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003, Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000, Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001, Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004).

1 -La modificación del predio y el carácter de acto de disposición como sustento del criterio del X.19 POO:

Las resoluciones que sustentan el POO materia de cuestionamiento sustentan el criterio en dos argumentos medulares:

i) La declaración de fábrica (DF) modifica la apariencia física del bien. Por tanto, es exigible la intervención de todos los copropietarios, dado que el artículo 971.1 del Código

Civil dispone la unanimidad de los condóminos para introducir modificaciones en el bien común.

ii) La DF es un acto de disposición, pues “la construcción modifica sustancialmente la composición del inmueble”.

2 La DF en la legislación vigente:

Conforme a los artículos 27° de la Ley 27157 y 2°.3 de su Reglamento, la DF es el reconocimiento legal de la *existencia* de una edificación. Debe existir una edificación para poder incoar el procedimiento de DF. Entonces, la construcción pre-existe a dicho procedimiento, ya es una entidad física.

El procedimiento indicado es el conjunto de actos legalmente establecidos para conocer la “identidad, naturaleza y circunstancias”¹ de una construcción *ya realizada*, es decir, para hacer constar en el Registro cuáles son las características físicas de dicha edificación, y si ésta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia.

Entonces, la primera conclusión obtenida a partir del análisis del ordenamiento vigente es que edificación o construcción se vincula a la realidad física, en tanto que la DF se vincula al mecanismo jurídico para que el Registro admita la existencia de dicha realidad.

La inexistencia tabular de la edificación no supone su inexistencia física:

El Registro publica datos esencialmente jurídicos, cuya cognoscibilidad y oponibilidad generales dependen de la publicidad registral. Por ello el ordenamiento reconoce especiales efectos a la situación jurídica inscrita. Los datos de hecho o provenientes de la realidad física carecen de dichos efectos, puesto que el Derecho no puede modificar la situación física. Así, la existencia tabular de una edificación no provoca ni oponibilidad, ni legitimación ni fe pública si en los hechos dicha edificación no existe.

De ello se deriva que dicha edificación ya existe aun cuando el reconocimiento legal de una edificación no se haya efectuado, y el hecho de que el Registro u otra entidad administrativa no contenga ninguna información sobre ella, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos. Así por ejemplo, al amparo del artículo 96° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), es inscribible la venta de un predio que en el Registro aparece como terreno aunque en el título se haya consignado que también es objeto de la transferencia la edificación no inscrita. Igualmente, el artículo 6°.1 de la Ley 27157 dispone que el inicio del proceso de regularización de edificaciones se acuerda por mayoría simple de todos los propietarios de departamentos (que pertenecen, obviamente, a un edificio ya construido que carece de declaración de fábrica y de reglamento interno). Por último, la existencia de una edificación no puede ser negada ni siquiera en los casos en que ésta se haya levantado con infracción a los parámetros urbanísticos y edificatorios, situación que sólo da lugar a extender cargas técnicas en la partida del predio edificado. Así, legalmente, el reconocimiento o ejercicio del derecho de propiedad sobre una edificación no está supeditado a que se declare la fábrica correspondiente.

3 Primer problema del X.19 POO: se confunde construcción con declaración de fábrica:

¹ La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo reconocer proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: “Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias”.

En las resoluciones que sustentan el X.19 Precedente, el TR sostuvo acertadamente que “mediante la declaratoria de fábrica se da a conocer la construcción de una edificación”. Parte distinguiendo adecuadamente dos categorías distintas: la DF como procedimiento legal, y la construcción como objeto de reconocimiento mediante dicho procedimiento. Sin embargo, a continuación agregó que dicha situación “modifica la apariencia física del bien”.

Como ya anotamos, la DF no modifica en absoluto la apariencia *física* de ningún bien. Es la construcción, como un hecho de la realidad material, la que provoca tal modificación. La DF cambiará la descripción física del predio en la partida correspondiente, pero ello no puede equipararse a una modificación física “tabular” del predio, pues ello supondría otorgarle a la inscripción de la DF una eficacia “constitutiva” de la edificación, casi como señalar que en tanto en el folio no aparezca la edificación, no existe como tal.

Segundo problema del X.19 POO:

Se confunde “modificación sustancial del predio” con “modificación de los datos físicos de un predio en el Registro”:

Siempre distinguiendo construcción de DF, es claro que aquélla es la que modifica sustancialmente la composición del predio. Es con motivo de los actos materiales realizados para levantar la construcción que el primigenio lote deviene en una finca edificada. Esta nueva realidad tiene un origen puramente físico, y por ello la “alteración sustancial de la composición del bien” tiene su causa en ese hecho físico de la construcción.

Esta misma modificación sustancial no ocurre, en absoluto, cuando se promueve el procedimiento de DF y se hace constar en el Registro las características de esa realidad física. La incorporación en la partida del predio de tales datos de hecho no provoca ninguna mutación, sustancial o intrascendente en la composición del predio, pues la inscripción carece de virtualidad para tal propósito.

En la inmensa mayoría de casos de regularización de edificaciones, la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción. Ello es más evidente en los casos en que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el nuevo propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio.

Cuando se llevan al Registro los datos de la edificación, el único efecto jurídico es activar las reglas civiles sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del CC: los materiales de construcción que se adhieran materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.

En sede registral, tales reglas se expresan así: el titular del derecho de propiedad inscrito que recae sobre el suelo será reconocido como el propietario de la edificación, pero su titularidad está supeditada a que dicha edificación *realmente* exista. Dicho de otro modo: su legitimación sobre la edificación no dependerá de si ésta se ha hecho constar o no en el Registro, sino de que realmente exista la construcción.

La mejor prueba de que la DF no modifica el predio, ni sustancial ni levemente, es la excepción establecida por el propio X.19 POO: según éste, no se requiere la intervención

de todos los condóminos si es que la construcción fue levantada antes de que el predio fuese adquirido por aquéllos. La excepción aludida implícitamente reconoce que la DF no provoca “modificación sustancial” alguna en el predio, pues de ser así siempre debieran intervenir todos los condóminos ex art. 971.1 del CC o quienes era titulares de la propiedad del lote al momento en que se realizó la construcción.

Tercer problema: la DF no es acto dispositivo, porque no modifica el bien:

Si, como hemos señalado, a través de la DF no se modifica ninguna realidad física ni jurídica del bien edificado, es incuestionable que no puede calificarse como un acto de disposición el hecho de hacer constar en el Registro la edificación. Los actos de disposición fueron realizados por quien realizó dicha construcción: adquirir los materiales, pagar derechos, salarios y honorarios, etc., todos los cuales representaron egresos o menoscabos patrimoniales. Pero, una vez culminada, la edificación no es sino un objeto físico que ya *provocó* (así, en tiempo pasado) una modificación en el bien, por lo que ya estamos ante un bien *modificado*, respecto del cual no resta sino hacerlo constar en el folio registral. Con esta constancia no se altera ni un ápice del bien, reiteramos, pues el procedimiento de DF no es sino una suerte de “fotografía” de dicha edificación para fines de su inscripción.

Conclusión: la DF no modifica sustancialmente el predio, ni constituye acto de disposición:

Si, como hemos dicho, la “modificación sustancial” alegada en las resoluciones en que se apoya el X.19 Precedente tiene su causa en el hecho mismo de haber levantado una edificación, y no en el procedimiento legal para reconocer su existencia; y si esta falta de aptitud o eficacia modificatoria de la DF determina que no se trate de un acto dispositivo, no podemos sino concluir que no se requiere la necesaria intervención de todos los copropietarios, porque no nos encontramos ante una hipótesis regulada por el artículo 971.1 del Código Civil.

En consecuencia, a criterio del Pleno del TR, estos nuevos argumentos justifican razonablemente que se deje sin efecto el X.19 Precedente, a fin de que la cuestión sea evaluada nuevamente por las instancias registrales.

Opciones respecto al tratamiento registral de la DF: acto de administración o simple constatación de un dato físico o de hecho:

Descartada la posibilidad de que la DF sea considerada un acto dispositivo, entiende el Pleno del Tribunal que son dos las opciones para el tratamiento registral de ella: o debe ser considerada un acto de administración (por oposición al acto de disposición que reconoce la legislación civil en materia de sociedad de gananciales y de condominio), o debe asumirse que estamos ante una declaración que se limita a reconocer la existencia de determinado hecho de la realidad física.

De tratarse la DF de un acto de administración, ello supondría reconocerle que se trata de un acto jurídico, que –en términos del artículo 140 del Código Civil- tiene eficacia para crear o modificar una determinada relación jurídica. Siendo coherentes con los argumentos antes señalados, la DF no está vinculada al mundo de lo jurídico (aun cuando es indiscutible que sobre la base de ella pueden realizarse actos jurídicos, como la independización bajo régimen de propiedad horizontal), sino al plano de lo físico. El hecho de que un sujeto constata la existencia de una edificación y haga llegar la descripción de ella al Registro no provoca, como hemos visto, ninguna mutación de la situación jurídica

inscrita: el propietario del terreno se ha ido convirtiendo en propietario de la edificación por simple aplicación de las reglas de accesividad, y no porque en el Registro se haya hecho constar la existencia de aquélla. Las relaciones jurídico-reales, por ende, en absoluto se alteran porque se inscriba en el folio correspondiente las particularidades de una edificación.

De otro lado, considerar la DF como un acto de administración plantea en esencia el mismo problema que considerarlo un acto dispositivo: el patrimonio (el dinero para levantar la edificación) ya fue “administrado” en un momento anterior, y llevar a cabo actos destinados a conocer cómo se construyó y está construida dicha edificación no importa “administrar” recursos de los condóminos o de la sociedad conyugal.

La otra opción postula que la DF constituye una simple declaración destinada a reconocer que un hecho de la realidad física, que no tiene carácter de acto jurídico y que por ende no hace surgir o modifica ninguna relación jurídica. Al respecto, puede sostenerse lo siguiente:

- a) La declaración de fábrica se limita a narrar la descripción física de una edificación, por lo que no tiene carácter de acto jurídico; en consecuencia no quita ni atribuye derechos, y es en realidad una reseña de datos de mero contenido descriptivo o inmatriculatorio, pues las modificaciones o adiciones en los derechos se producen al amparo de las reglas de la accesión (José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: Elementos de Derecho Civil, Barcelona, José Ma. Bosch Editor S.A., 1984 (Reimpresión de 1991), 2da. ed., Tomo III bis (Derecho Inmobiliario Registral), p. 79).
- b) Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill sostienen que “a los efectos del Registro de la propiedad, dado que la inscripción de la obra nueva es un beneficio, ello requiera trato favorable, pues lo demás son relaciones internas entre los condueños y problemas indemnizatorios o de otra índole, extraños al Registro. Por eso, es sostenible que en éste se ha de proceder a inscribir la obra nueva solicitada por uno o varios condueños”².
- c) Gonzáles Barrón señala, con referencia al régimen español y con cita de Peña Bernaldo de Quirós, que “... la obra es una circunstancia de hecho que no implica alteración alguna en el régimen del inmueble ganancial. No veo porque en el Perú no se pueda aplicar idéntico criterio”³.
- d) La Dirección General de los Registros y del Notariado de España en Resolución de fecha 21 de febrero de 1995 señaló lo siguiente⁴:

A) Obra nueva: Circunstancia de hecho.

Una vez realizada la obra, su acceso al Registro de la Propiedad tiene lugar como la simple constatación de un hecho, con independencia de los contratos que lo hayan originado.

Desde el punto de vista hipotecario las obras nuevas, lo mismo que las plantaciones de una finca rústica, no pasan de ser un elemento físico que completa la descripción registral de la finca. Sólo así cobra sentido la posibilidad que aquéllas puedan inscribirse por su descripción en los títulos referentes al inmueble, es decir, como simple complemento a otro título inscribible. Así lo permite, junto a la escritura

² Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

³ Op, cit., p. 514.

⁴ Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado Años 1970-1995, por Manuel Sena Fernández, Registrador de la Propiedad, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales.

correspondiente de declaración de obra nueva, el art. 208 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el art. 308 de su Reglamento.

B) Declaración de obra nueva: Título declarativo.

Es, pues, perfectamente posible que en el otorgamiento de un título declarativo del dominio, ajeno a toda idea de administración o disposición, se aproveche la ocasión para completar la descripción del solar (cfr. artículo 308-1.º del Reglamento Hipotecario), haciendo constar la obra nueva en él construida.

Esta concepción del edificio, como simple elemento descriptivo de las fincas urbanas, es la que subyace en las normas reguladoras de las circunstancias en las inscripciones extensas (arts. 9 Ley Hipotecaria y 51.3 Reglamento Hipotecario) y es también la que explica la extensión objetiva de la hipoteca a los edificios ya existentes en la finca hipotecada (artículo 110-1-º Ley Hipotecaria). De este último precepto se deduce, en efecto, que es indiferente que en el momento de constitución e inscripción de la hipoteca la finca urbana gravada conste inscrita en el Registro sin especificación del edificio ya entonces levantado, porque también en este caso la hipoteca alcanza a la construcción, de modo que la situación de hecho se sobrepone al contenido del Registro y la obra se configura como un elemento accesorio de la finca urbana inscrita, respecto del cual es el aspecto fáctico, no el jurídico, el decisivo.

El análisis sobre el tema de la naturaleza de la declaración de fábrica habrá de centrarse en principio en cualquiera de estas dos opciones interpretativas.

INDICE TEMÁTICO *

(*) INDICADOR, ubicado al costado de la resolución respectiva, con lo cual podrá regresar al índice registral para mayor comprensión.

I. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE *

1. ACCIÓN PAULIANA O REVOCATORIA. 1
2. ACREDITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA 1
3. ADQUISICIÓN DE BIEN POR UNIÓN DE HECHO
4. ANTICIPO DE LEGÍTIMA SOBRE PREDIOS AFECTOS A EMBARGO O GRAVAMEN HIPOTECARIO.
5. CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR 1
6. CADUCIDAD DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS.
7. CADUCIDAD DE HIPOTECA. 1 2 3
8. CADUCIDAD DE MEDIDA DE EMBARGO TRABADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA AL AMPARO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.
9. CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES Y DE EJECUCIÓN.
10. CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR 1
11. CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR
12. CESION DE HIPOTECA.
13. CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA
14. EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA.
15. EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.
16. IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS
17. INEXIGIBILIDAD DE LA ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN CASO DE TRANSFERENCIA POR CAUSA DE MUERTE DEL TITULAR.
18. INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO.
19. IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA
20. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL 1
21. INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGÍAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO.
22. INSCRIPCIÓN SOBRE LA BASE DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS 1 2 3
23. INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO 1
24. NATURALEZA DEL PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA

25. POSIBILIDAD DE MODIFICAR LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CRÉDITO GARANTIZADO.
26. PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO.
27. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA 1
2
28. RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO 1 2
29. REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS. 1
30. REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA
31. TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN. 1
32. TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. 1 2
33. TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE AFECTADO CON MEDIDAS CAUTELARES.

II. REGISTRO VEHICULAR *

34. CAMBIO DE CLASE DE REMOLQUE O SEMIREMOLQUE O VICEVERSA
35. CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO EXTENDIDA EN LA PARTIDA REGISTRAL DEL VEHÍCULO 1
36. IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES.
37. INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS DE FABRICACIÓN O EMSAMBLAJE NACIONAL
38. EXIGENCIA DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN VEHICULAR PARA REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES.
39. PROCEDENCIA DE INMATRICULAR VEHÍCULOS USADOS DADOS DE BAJA POR LA POLICÍA NACIONAL Y ADJUDICADOS A TERCEROS.
40. VERIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL TITULAR DE UN VEHÍCULO EN OTRO REGISTRO.

III. REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS *

41. ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD.
42. ADECUACIÓN DE SUCURSAL.
43. CALIFICACIÓN DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS.
44. COMITÉ ELECTORAL.
45. CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA

46. [COMUNIDADES CAMPESINAS](#)
 47. [CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL DE LAS ASOCIACIONES.](#) 1
 48. [CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.R.L.](#) 1
 49. [CONVOCATORIA JUDICIAL.](#)
 50. [DENOMINACIÓN ABREVIADA.](#) 1
 51. [ELECCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO.](#) 1 2
 52. [EXIGIBILIDAD DE LA ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO.](#)
 53. [EXTINCIÓN DE MANDATO](#)
 54. [FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN.](#)
 55. [FACULTAD DEL VERIFICADOR RESPONSABLE.](#)
 56. [FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL.](#)
 57. [FACULTAD DE LOS ÓRGANOS SOCIALES.](#)
 58. [INSCRIPCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO](#)
 59. [JERARQUÍA DE LEY QUE CREA UNA PERSONA JURÍDICA.](#)
 60. [LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS.](#)
 61. [PRESUNCIÓN LEGITIMATORIA PARA CONVOCAR A ASAMBLEA GENERAL ELECCIONARIA.](#)
 62. [REAPERTURA DE ACTA.](#)
 63. [REELECCIÓN DE MIEMBROS DE UNA DIRECTIVA COMUNAL.](#)
 64. [REITERACIÓN DE MANDATO DE INSCRIPCIÓN.](#)
 65. [SUBSANACION DE DEFECTOS, ERRORES U OMISIONES EXISTENTES EN EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE REGULARIZACIÓN.](#)
 66. [SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL.](#)
 67. [TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIONES SOCIALES POR COMPRAVENTA.](#)
- IV. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES *
68. [ALBACEA](#)
 69. [ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUCESIÓN INTESTADA.](#)
 70. [CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA](#)
 71. [CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES](#)
 72. [IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA](#)
 73. [RECTIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES](#)
 74. [TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SUCESIÓN.](#)
- V. TODOS LOS REGISTROS *
75. [ACREDITACIÓN DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS.](#)

76. ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.
77. ANOTACIÓN DE DEMANDA.
78. ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.
79. ANOTACION PREVENTIVA.
80. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO.
81. APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL.
82. APLICACIÓN DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS.
83. APLICACIÓN DEL ART. 3 DE LA LEY 26639.
84. CANCELACIÓN DE LA CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN.
85. CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES. 1 2 3 (10 resoluciones)
86. CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL.
87. CALIFICACION REGISTRAL. 1 2 3
88. CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO: REQUISITOS.
89. CIERRE POR DUPLICIDAD. 1 2
90. CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.
91. CÓMPUTO DEL PLAZO DEL BLOQUEO. 1 2
92. DEFECTO INSUBSANABLE. 1 2 3 4
93. DERECHOS REGISTRALES A PAGARSE POR REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES
94. ESCRITURAS IMPERFECTAS OTORGADAS POR JUEZ DE PAZ LETRADO O JUEZ DE PAZ
95. EFECTOS DE LA LEY N° 27673.
96. EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
97. EXHORTO
98. INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A EMBARGOS PENALES.
99. PRIMERA DE DOMINIO.
100. INTERPRETACIÓN DEL ART. 448 INCISO 9 DEL C.C. 1
101. LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES.
102. NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA.
103. OTORGAMIENTO DE PODER.
104. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
105. PLAZO DE CADUCIDAD.
106. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL.
107. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. 1
108. PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO.
109. REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES.

110. RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO.
111. RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO 667
112. RECTIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL CONSTITUYENTE DE GARANTÍA HIPOTECARIA 1 2
113. SERVIDUMBRE DE PASO.
114. TRANSFERENCIA DE BIENES GRAVADOS.
115. VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN PARA ANOTACIÓN DE DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA..
116. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO SEGÙN LEY 26512

ÍNDICE DE PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA *

1. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 1.1. *“Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

[Resolución N° 117-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.2. *“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 276-2002-ORLC/TR del 30 de mayo 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

[Resolución N° 276-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.3. *“El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el Artículo 65° del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

[Resolución N° 018-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.4. *“Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 596-2001-ORLC/TR del 26 de diciembre de 2001, publicada el 11 de enero de 2002.

[Resolución N° 596-2001-ORLC/TR.](#) *

- 1.5. *“Tratándose de una asamblea convocada por el Juez para elegir al Consejo Directivo, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al Comité Electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de*

imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el Comité Electoral.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

[Resolución N° 097-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.6. “Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización -realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001-, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10 de abril de 2002, publicada el 19 de abril de 2002.

[Resolución N° 189-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.7. “Para que se celebre válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al Consejo Directivo, como toda asamblea, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 292-2002-ORLC/TR del 13 de junio de 2002, publicada el 24 de junio de 2002.

[Resolución N° 292-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.8. “Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 021-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002, publicada el 4 de febrero de 2002.

[Resolución N° 021-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.9. “La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002.

[Resolución N° 622-2001-ORLC/TR.](#) *

- 1.10. “Todo cambio o rectificación de clase implica asignación de nueva placa de rodaje, salvo cuando se trate de cambio de clase de remolque a semiremolque o viceversa, en cuyo caso se conservará la misma placa.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° V015-2002-ORLC/TR del 5 de julio de 2002, publicada el 18 de julio de 2002.

[Resolución N° V015-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.11. “Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 625° del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el Artículo 1° de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 079-2002-ORLC/TR del 7 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

[Resolución N° 079-2002-ORLC/TR.](#) *

- 1.12. “Resulta procedente inmatricular vehículos usados dados de baja por la Policía Nacional y adjudicados a terceros, pues los supuestos de inmatriculación contenidos en el Art. 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular no son exclusivos ni excluyentes, dado que supuestos análogos pueden y deben merecer acogida registral, de conformidad con el Art. VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 034-2002-ORLL/TRN del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

[Resolución N° 034-2002-ORLL/TRN.](#) *

2. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 2.1. “Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 137-2002-ORLC/TR del 8 de marzo de 2002, publicada el 13 de abril de 2002.

[Resolución N° 137-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.2. “La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2002-ORLC/TR del 20 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

[Resolución N° 143-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.3. “Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311° del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

[Resolución N° 003-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.4. “Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TRN del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

[Resolución N° 056-2002-ORLL/TRN.](#) *

- 2.5. “No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud a solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 031-2002-ORLC/TR del 22 de enero de 2002, publicada el 7 de febrero de 2002.

[Resolución N° 031-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.6. “El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

[Resolución N° 019-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.7. “Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarial mente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él**

pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 158-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

[Resolución N° 158-2001-ORLL/TR.](#) *

- 2.8. “La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002.

[Resolución N° 143-2001-ORLL/TR.](#) *

- 2.9. “El solo hecho de que la junta universal de socios por unanimidad apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros, implica una renuncia de los demás socios así como de la sociedad misma a ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 291° de la Ley General de Sociedades, siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia, que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigibles los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del artículo 97° del Reglamento del Registro de Sociedades.**

Tratándose de una transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1065° del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del artículo 1118° del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del artículo 886° del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen el carácter de bienes muebles; en consecuencia, deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 032-2002-ORLL/TR del 1 de marzo de 2002, publicada el 8 de marzo de 2002.

[Resolución N° 032-2002-ORLL/TR.](#) *

- 2.10. “Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y éste es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general por derivar la inscripción directamente del mandato judicial.”**

Criterio adoptado en la Resolución N° 004-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

[Resolución N° 004-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.11. ***“Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012° del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 9 de enero de 2002, publicada el 11 de febrero de 2002.

[Resolución N° 007-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.12. ***“El juez al convocar a asamblea general ha meritado la solicitud de los interesados, por lo que no corresponde acreditar ante el registro la negativa de la convocatoria por el órgano al que le correspondía hacerlo.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° 033-2002-ORLL/TRN del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

[Resolución N° 033-2002-ORLL/TRN.](#) *

- 2.13. ***“El padrón comunal de las comunidades campesinas debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario Público o Juez de Paz de ser el caso.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TRN del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

[Resolución N° 157-2001-ORLL/TRN.](#) *

- 2.14. ***“Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TRN del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

[Resolución N° 040-2002-ORLL/TRN.](#) *

- 2.15. ***“Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como es el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general- Ley N° 27444- y si en ellas no se ubica norma aplicable, se debe recurrir a las demás normas de derecho público, como el Código Procesal Civil.”***

Conforme establece el Art. 11.2 de la Ley N° 27444, corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto de la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.

De acuerdo al Artículo 11.1 de la Ley N° 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos previstos en el Título III Capítulo II de la misma Ley, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista en su Artículo 202°.

Criterio adoptado en la Resolución F009-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002.

[Resolución N° F009-2002-ORLC/TR.](#) *

- 2.16. “La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la liquidación y bases para la subasta, no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión, por lo que no procede interponer contra aquélla medio impugnatorio alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de las cuales y previo análisis, el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la subasta definitiva, decisión que sí podría ser impugnada.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° F 016-2002- ORLC/TR del 14 de agosto de 2002, publicada el 28 de agosto de 2002.

[Resolución N°F016-2002-ORLC/TR](#) *

- 2.17. “Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial.”***

Criterio adoptado en la Resolución N° F 010-2002- ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

[Resolución N° F 010-2002- ORLC/TR.](#) *

- 2.18. “A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución.”***

Criterio adoptado por la Resolución N° 037-2002-ORLL/TRN del 11 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

[Resolución N° 037-2002-ORLL/TRN.](#) *

NUEVO PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO POR EL SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DIAS 29 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2002

- 2.19. *“El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 0302-2002-ORLL/TRN del 18 de junio de 2002.

[Resolución N° 302-2002-ORLL/TRN.](#) *

ESTE PRECEDENTE HA SIDO DEJADO SIN EFECTO EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL³.

3. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 3.1. *“El Art. 7° del Decreto Legislativo N° 776 – Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aún cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia”.*

Criterio adoptado en las Resoluciones, N° 010-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003, N° 063-2003-SUNARP-TR-L y N° 064-2003-SUNARP-TR-L, ambas del 06 de febrero de 2003.

[Resolución N° 010-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.2. *“Cuando el Registrador Público pueda concluir de manera indubitable que la transferencia de un predio estuvo inafecta al pago del impuesto de alcabala, conforme al texto original del artículo 25° del Decreto Legislativo N° 776, no será necesario que se solicite al interesado la presentación de la constancia de inafectación expedida por la municipalidad correspondiente”.*

Criterio adoptado en la Resolución N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

[Resolución N° 063-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.3. *“En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto”.*

³ Precedente dejado sin efecto en virtud de acuerdo plenario adoptado en los Plenos XXVII y XXVIII realizados el 21, 22 y 23 de noviembre del 2007, publicado en separata especial de El Peruano el 01.03.2008.

Criterio adoptado en la Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

[Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.4.** *"Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 035-2002-SUNARP-TR/L del 25 de setiembre de 2002.

[Resolución N° 035-2002-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.5.** *"Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018° del Código Civil".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002

[Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.6.** *"La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018° del Código Civil".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997.

[Resolución N° 009-97-ORLC/TR.](#) *

- 3.7.** *"El artículo 47° del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26° y 29° del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

[Resolución N° 023-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

[Resolución N° 083-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 3.8.** *"La Ley N° 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo, ha ampliado a tres meses el plazo para interponer demanda contra lo resuelto por el Tribunal Registral. En consecuencia, ha quedado modificado tácitamente el Art. 164° del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo entenderse que el asiento de presentación del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que se cuentan desde la*

fecha de notificación de la resolución del Tribunal Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente".

Criterio adoptado en la Resolución N° 351-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

[Resolución N° 351-2002-ORLC/TR.](#) *

4. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL CUARTO PLENO CUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 4.1.** *"Transferencia de predios regularizados al amparo de la Ley N° 27157. Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación".*

Criterio adoptado en las Resoluciones, N° 133-2003-SUNARP-TR-L y N° 141-2003-SUNARP-TR-L, ambas del 7 de marzo de 2003 y N° 146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003.

[Resolución N° 133-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 141-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

[Resolución N° 146-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 4.2.** *"Inaplicación de la Ley N° 26639 a embargos penales. Los asientos extendidos en el registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625° del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 144-2001-ORLC/TR del 30 de marzo de 2001, entre otras.

[Resolución N° 144-2001-ORLC/TR.](#) *

- 4.3.** *"Caducidad de medidas cautelares dictada en procedimiento coactivo. A las medidas cautelares dispuestas en el procedimiento coactivo únicamente se les aplica el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2002.

[Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR-L.](#) *

- 4.4.** *"Reactualización de medidas cautelares. No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad*

de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil''.

Criterio adoptado en la Resolución N° 011-2000-ORLC/TR del 24 de enero de 2000.

[Resolución N° 011-2000-ORLC/TR.](#) *

- 4.5. *"Plazo de crédito garantizado. La fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado y su modificación, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan obligaciones garantizadas por gravámenes inscritos, requerirán acceder al registro en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo''.*

Criterio adoptado en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003.

[Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 4.6. *"Causal de extinción de hipoteca. El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil''.*

Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

[Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

5. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL QUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 5.1. *"Inscripción sobre la base de resolución judicial: Sólo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren la constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos."*

Criterio adoptado en la Resolución N° 237-2002-ORLC/TR del 30 abril de 2002.

- 5.2. *"Inscripción sobre la base de resolución administrativa: Para la inscripción de resoluciones administrativas que impliquen la declaración, modificación o extinción del derecho de propiedad sobre bienes, se requiere acreditar que aquéllas han quedado firmes."*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 200-98-ORLC/TR del 07 de mayo de 1998, N° 60-99-ORLC/TR del 16 de marzo de 1999 y N° 338-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

[Resolución N° 237-2002-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 200-1998-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 060-1999-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 338-2002-ORLC/TR.](#) *

- 5.3. *"Calificación de resoluciones judiciales: El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.*

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 70-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.

[Resolución N° 452-1998-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 236-1999-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 279-2000-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 406-2000-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 435-2000-ORLC/TR.](#)

[Resolución N° 448-2001-ORLC/TR](#)

[Resolución N° 160-2001-ORLC/TR.](#)

[Resolución N° 070-2002-ORLC/TR..](#)

[Resolución N° 030-2003-SUNARP-TR-L.](#)

[Resolución N° 216-2003-SUNARP/TR.](#)

5.4. *"Defecto insubsanable: Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción."*

Criterio adoptado mediante Resoluciones N° 513-97-ORLC/TR del 18 de diciembre de 1997, N° 432-2000-ORLC/TR del 11 de diciembre de 2000, N° 337-2001-ORLC/TR del 03 de agosto de 2001 y N° 375-2001-ORLC/TR del 29 de agosto de 2001.

[Resolución N° 513-1997-ORLC/TR..](#) *

[Resolución N° 432-2000-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 337-2001-ORLC/TR..](#) *

[Resolución N° 375-2001-ORLC/TR.](#) *

- 5.5.** *"Cómputo del plazo del bloqueo: El plazo de 60 días del bloqueo registral, establecido en el artículo 2 del Decreto Ley N° 18278, debe ser computado en días hábiles."*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 344-97-ORLC/TR del 27 de agosto de 1997, N° 01-99-ORLC/TR del 08 de enero de 1999 y N° 083-2001-ORLC/TR del 19 de febrero de 2001.

[Resolución N° 344-1997-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 001-1999-ORLC/TR..](#) *

[Resolución N° 083-2001-ORLC/TR.](#) *

- 5.6.** *"Interpretación del artículo 448 Inc. 9 del código civil: Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados."*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999 y N° 363-2000-ORLC/TR del 30 de octubre de 2000.

[Resolución N° 329-99-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 363-2000-ORLC/TR.](#) *

- 5.7.** *"Inscripción de la adquisición de un bien con la calidad de social a nombre de una unión de hecho: A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes."*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y N° 11-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

[Resolución N° 343-98-ORLC/TR.](#) *

[Resolución N° 011-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

6. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 6.1.** *"Acción pauliana o revocatoria: La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP/TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP/TR-A del 16 de mayo de 2003.

[Resolución N° 114-2003-SUNARP/TR-T.](#) *

[Resolución N° 076-2003-SUNARP/TR-A.](#) *

- 6.2.** *"Procedencia de rectificación: La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, N° 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y N° 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre de 2003.

[Resolución N° 132-2003-SUNARP-TR-T.](#) *

[Resolución N° 048-2003-SUNARP-TR-A.](#) *

[Resolución N° 593-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 6.3.** *"Procedencia de rectificación: La inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales de quien aparece como titular de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble, no constituye obstáculo para rectificar el estado civil de dicho titular de dominio en este último registro".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 531-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003.

[Resolución N° 531-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 6.4.** *"Expedición de certificados de vigencia de poder: La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia de poder, pero éste debe ser expedido con las precisiones o aclaraciones correspondientes, para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 581-2003-SUNARP-TR-L del 12 de setiembre de 2003 y N° 310-2003-SUNARP-TR-L del 23 de mayo de 2003.

[Resolución N° 581-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

[Resolución N° 310-2003-SUNARP-TR-L.](#) *

- 6.5.** *"Improcedencia de recurso ante el Tribunal Fiscal: De conformidad con lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 26366, en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (aprobado por la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS), en el artículo 61 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (aprobado por la Resolución Suprema N° 139-2002-JUS), y en el artículo 1 del Reglamento del Tribunal Registral (aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 565-2002-SUNARP/SN), constituyen instancias en el procedimiento registral el Registrador Público y el Tribunal Registral; por lo que en contra de lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, de*

acuerdo al artículo 218 de la Ley N° 27444. Consecuentemente, contra las resoluciones del Tribunal Registral no procede recurso administrativo alguno, ante el Tribunal Fiscal, por temas relativos a derechos registrales".

Criterio adoptado en la Resolución N° 151-2003-SUNARP-TR-A del 19 de setiembre de 2003.

[Resolución N° 151-2003-SUNARP-TR-A.](#) *

7. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SETIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 7.1.** *“Adecuación de Sucursal: Las sucursales de sociedades constituidas en el extranjero pueden adecuarse a las disposiciones de la Ley General de Sociedades en cualquier momento, conforme a la Ley N° 27673, no constituyendo dicha omisión causal para dejar constancia en el certificado de vigencia de la sucursal que aún no se ha producido la referida adaptación”.*

Criterio adoptado en la Resolución N° 038-2004-SUNARP-TR-L del 26 de enero de 2004.

[Resolución N° 038-2004-SUNARP-TR-L](#) *

- 7.2.** *“Cómputo de la vigencia del asiento de presentación: El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”.*

Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26 de marzo de 2004.

[Resolución N° 172-2004 -SUNARP-TR-L](#) *

- 7.3.** *“Cancelación de medida cautelar por caducidad: La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente”.*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 206-2003-SUNARP-TR-T del 5 diciembre de 2003 y N° 010-2004-SUNARP-TR-T del 29 de enero de 2004.

[Resolución N° 206-2003-SUNARP-TR-T.](#) *

[Resolución N° 010-2004-SUNARP-TR-T](#) *

8. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

8.1. “Aplicación del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003, Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-L del 27 de febrero de 2004.

[Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-L](#) *

8.2. “Verificación del estado civil: Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el Registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.

[Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L](#) *

8.3. “Alcances de la calificación en inmatriculación: Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004.

[Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L](#) *

8.4. “Concepto de partida directamente vinculada: Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender

la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

[Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L](#) *

- 8.5. “La caducidad de hipotecas cuando el plazo de vencimiento de la obligación garantizada debe contarse desde la entrega del dinero mutuado:
Cuando se hubiera pactado que el plazo para devolver la suma mutuada se contaría desde la entrega, y ésta tendría lugar a la inscripción de la hipoteca en el Registro, se presume que la entrega se efectuó según lo acordado y en consecuencia resulta posible determinar la fecha de inicio del cómputo del plazo de caducidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.”**

Criterio sustentado en la Resolución N° 292-2003-SUNARP-TR-L del 9 de mayo de 2003, Resolución N° 307-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003, Resolución N° 268-2004-SUNARP-TR-L del 30 de abril de 2004.

[Resolución N° 292-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 307-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 268-2004-SUNARP-TR-L](#) *

- 8.6. “Acreditación del pago del impuesto predial, alcabala y al patrimonio vehicular:
a) El nuevo texto del Art. 7 del D. Leg. N° 776, conforme a la sustitución dispuesta por el D. Leg. N° 952, está en vigor desde el 1 de marzo del 2004.”**

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

“b) En el caso del Impuesto predial y al patrimonio vehicular, que son impuestos de periodicidad anual, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia. Por lo tanto, ha quedado tácitamente modificado el Art. 5.3 de la Directiva N° 011-2003 aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

“c) El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

[Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L](#) *

- 8.7. “Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual:**

La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004

[Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T](#) *

- 8.8. *“Derechos registrales a pagarse por reactualización de medidas cautelares: La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo N° 088-2004-JUS.”*

Criterio sustentado en la Resolución N° 085-2004-SUNARP-TR-A del 21 de mayo de 2004.

[Resolución N° 085-2004-SUNARP-TR-A](#) *

9. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL NOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

9.1. CONVOCATORIA JUDICIAL:

“No resulta procedente cuestionar la convocatoria judicial a junta general de accionistas, aun cuando no cumpla con el requisito de mediar 3 días entre la primera y segunda convocatoria, previsto en el artículo 116° de la Ley General de Sociedades, dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117° de la norma referida, corresponde al Juez fijar, entre otros aspectos, el día y hora de la reunión”.

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 297-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003.

[Resolución N° 297-2003-SUNARP-TR-L](#) *

9.2. DECLARACIONES JURADAS RESPECTO A LA CONVOCATORIA Y AL QUORUM:

“Las declaraciones juradas respecto a la convocatoria y al quorum reguladas en la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN podrán ser formuladas por el presidente del consejo directivo que convocó o presidió la asamblea, según sea el caso, o por el nuevo presidente del consejo directivo elegido que se encuentre en funciones a la fecha en que se formula la declaración”.

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L del 29.11.2004

[Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L](#) *

9.3. CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL EFECTUADA POR EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE UNA ASOCIACIÓN:

"No requiere acreditarse ante el Registro la ausencia o impedimento temporal del presidente para admitir el ejercicio de sus facultades por parte del vicepresidente".

"La vacancia del cargo de presidente deberá inscribirse en forma previa o simultánea al acto en el que el vicepresidente actúa en su reemplazo por este motivo".

"Cuando el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente sin indicar causal de vacancia en el cargo debe presumirse que lo está reemplazando de manera transitoria".

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L del 29.11.2004

[Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L](#) *

9.4. DENOMINACIÓN ABREVIADA:

"La denominación abreviada de una sociedad podrá estar conformada por alguna o algunas palabras de la denominación completa".

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 636-2003-SUNARP-TR-L del 03.10.2003 y Resolución N° 647-2003-SUNARP-TR-L del 10.10.2003

[Resolución N° 636-2003-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 647-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

10.1. EXHORTO:

"Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía."

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 042-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005; Resolución N° 040-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005 y Resolución N° 041-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005.

[Resolución N° 042-2005-SUNARP-TR-T](#) *

10.2. CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20.6.2003; Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30.4.2001 y Resolución N° 100-1999-ORLC/TR del 12.4.1999.

[Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.3. EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22.11.2004; Resolución N° 013-2005-SUNARP-TR-A del 27.1.2005 y Resolución N° 021-2005-SUNARP-TR-A del 7.2.2005.

[Resolución N° 192-2004-SUNARP-TR-A](#) *

10.4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

“No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento”.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 229-2004-SUNARP-TR-L del 16.4.2004; Resolución N° 185-2004-SUNARP-TR-L del 31.3.2004; Resolución N° 102-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004 y Resolución N° 139-2004-SUNARP-TR-L del 11.3.2004.

[Resolución N° 229-2004-SUNARP-TR-L](#) *

10.5. INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS DE FABRICACIÓN O ENSAMBLAJE NACIONAL

“Para la inmatriculación de un vehículo de fabricación o ensamblaje nacional, debe acreditarse ante el Registro su número de identificación vehicular (VIN), en aquellos supuestos que sea exigible, toda vez que constituye un requisito para extenderla, aun cuando el título haya sido otorgado con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma que así lo dispone.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 029-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005; Resolución N° 028-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005; Resolución N° 030-2005-SUNARP-TR-A del 18.2.2005 y Resolución N° 053-2004-SUNARP-TR-A del 18.3.2004.

[Resolución N° 029-2005-SUNARP-TR-A](#) *

10.6. REAPERTURA DE ACTAS

“Es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las personas jurídicas, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió -pudiendo consistir la omisión en un

acuerdo que habiendo sido adoptado por la persona jurídica no se hizo constar en el acta-. Para ello deberá dejarse constancia de la fecha de la reapertura del acta y la misma deberá ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificada.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 521-2004-SUNARP-TR-L del 3.9.2004; Resolución N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003; Resolución N° 176-2002-ORLC-TR-L del 3.4.2002 y Resolución N° 579-2001-ORLC/TR del 10.12.2001.

[Resolución N° 521-2004-SUNARP-TR-L](#) *

10.7. FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN

“Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 447-2000-ORLC/TR del 18.12.2000, Resolución N° 583-2001-ORLC/TR del 17.12.2001 y Resolución N° 26-2002-ORLC/TR del 18.1.2002.

[Resolución N° 447-2000-ORLC/TR](#) *

10.8. CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.R.L.

“El Art. 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades, que establece que en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada el gerente deberá efectuar la convocatoria utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002; Resolución N° 18-1999-ORLC/TR del 29.1.99 y Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

[Resolución N° 249-2002-ORLC/TR](#) *

10.9. CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.A.C.

“El Art. 245 de la Ley General de Sociedades, que establece que la junta de accionistas de la sociedad anónima cerrada es convocada mediante medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002; Resolución N° 18-1999-ORLC/TR del 29.1.1999 y Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

[Resolución N° 249-2002-ORLC/TR](#) *

10.10. LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS

“La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros.

A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se

debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 055-2001-ORLC/TR del 6.2.2001; Resolución N° 416-2000-ORLC/TR del 28.11.2000; Resolución N° 026-2002-ORLC/TR del 18.1.2002 y Resolución N° 256-2002-ORLC/TR del 16.5.2002.

[Resolución N° 055-2001-ORLC/TR](#) *

10.11. IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA

“Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 1-2004-SUNARP-TR-T del 12.1.2004 Resolución N° 194-2003-SUNARP-TR-T del 20.11.2003 y Resolución N° 200-2003-SUNARP-TR-T del 26.11.2003.

[Resolución N° 001-2004-SUNARP-TR-T](#) *

10.12. INTERPRETACIÓN DE ESTATUTO

La asamblea general de una asociación, como órgano supremo facultado para aprobar y modificar el estatuto, podrá válidamente interpretar sus alcances en los casos en que la norma estatutaria inscrita resulte ambigua, incierta o contradictoria.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 623-2003-SUNARP-TR-L del 1.10.2003; Resolución N° 144-2004-SUNARP-TR-L del 12.3.2004 y Resolución N° 39-1999-ORLC/TR del 12.2.1999.

[Resolución N° 623-2003-SUNARP-TR-](#) *

10.13. PRÓRROGA Y REELECCIÓN DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE ASOCIACIONES

“Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso, no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno.

La reelección, en cambio, significa que los integrantes del consejo directivo son nuevamente elegidos, lo que implica la realización de un proceso eleccionario.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 22-2005-SUNARP-TR-A del 9.2.2005; Resolución N° 37-2005-SUNARP-TR-A del 1.3.2005 y Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-A del 25.6.2004.

[Resolución N° 022-2005-SUNARP-TR-A](#) *

10.14. CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

“Para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, cuando en un contrato se haya pactado que el vencimiento de las cuotas es mensual y no exista algún período de gracia para dar inicio al cómputo del vencimiento de la primera cuota, debe

interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrida un mes de la fecha cierta de celebración del contrato.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 364-2003-SUNARP-TR-L del 13.6.2003; Resolución N° 649-2003-SUNARP-TR-L del 10.10.2003; Resolución N° 423-2003-SUNARP-TR-L del 9.7.2004 y Resolución N° 599-2004-SUNARP-TR-L del 14.7.2004.

[Resolución N° 364-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.15. EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

“La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28.11.2003; Resolución N° 388-2000-ORLC/TR del 10.11.2000 y Resolución N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23.1.2004.

[Resolución N° 759-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.16. INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGLAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO

“Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del Registro de Predios.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 161-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005; Resolución N° 151-2005-SUNARP-TR-L del 18.3.2005 y Resolución N° 125-2005-SUNARP-TR-L del 4.3.2005.

[Resolución N° 161-2005-SUNARP-TR-L](#) *

10.17. QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

“Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17.6.2003; Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003 y Resolución N° 97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004.

[Resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.18. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 507-2001-ORLC/TR del 14.11.2001; Resolución N° 464-1997-ORLC/TR del 12.12.1997; Resolución N° 305-2000-ORLC/TR del 28.9.2000 y Resolución N° 45-2002-ORLC/TR del 24.1.2002.

[Resolución N° 507-2001-ORLC/TR](#) *

10.19. INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003; Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000; Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001 y Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004.

ESTE PRECEDENTE DEJADO SIN EFECTO⁴

[Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.20. INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC

“Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11.4.2003; Resolución N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4.10.2004 y Resolución N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005.

[Resolución N° 225-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.21. 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.”

⁴ Precedente dejado sin efecto en virtud de acuerdo plenario adoptado en los PLENOS XXVII Y XXVIII realizados el 21, 22 y 23 de noviembre del 2007, publicado en separata especial de el peruano el 01.03.2008.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6.11.2003, Resolución N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004 y Resolución N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004.

[Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L](#) *

10.22. ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5.8.2004; Resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004 y Resolución N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28.1.2005.

[Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A](#) *

10.23. CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

“La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 327-1999-ORLC/TR del 3.12.1999; Resolución N° 68-2003-SUNARP-TR-L del 7.2.2003 y Resolución N° 214-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

[Resolución N° 327-1999-ORLC/TR](#) *

11. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMO PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.”

Criterio aprobado en el Undécimo Pleno y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 451-2005-SUNARP-TR-L del 5.8.2005.

[Resolución N° 451-2005-SUNARP-TR-L](#) *

12. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

- 12.1. CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES Y DE EJECUCIÓN**
“Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005.; Resolución N° 408-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005.; Resolución N° 406-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005 y Resolución N° 121-2005-SUNARP-TR-A del 8.7.2005.

[Resolución N° 407-2005-SUNARP-TR-L.](#) *

[Resolución N° 408-2005-SUNARP-TR-L.](#) *

- 12.2. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PODER IRREVOCABLE.**
“Para su inscripción, el poder irrevocable debe tener dos características: a) que expresamente se señale que es irrevocable y b) que comprenda cualquiera de los supuestos del artículo 153 del Código Civil. Si falta alguna de estas características, el poder se inscribe sin la calidad de irrevocable.”

Criterio sustentado en las siguientes Resoluciones: Resolución N° 370-2005-SUNARP-TR-L del 1.7.2005; Resolución N° 098-2003-SUNARP-TR-L del 20.2.2003 y Resolución N° 503-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003.

[Resolución N° 370-2005-SUNARP-TR-L.](#) *

- 12.3. INTERPRETACIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY 24656, LEY DE COMUNIDADES CAMPESINAS.**
“Es inscribible la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisibile que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 198-2004-SUNARP-TR-T del 9.11.2004.

[Resolución N° 198-2004-SUNARP-TR-T.](#) *

- 12.4. CONDUCCIÓN DE LAS ELECCIONES POR EL COMITÉ ELECTORAL EN LAS ASAMBLEAS UNIVERSALES**
“La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma

estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 307-2002-ORLC/TR del 20-6-2002.

[Resolución N° 307-2002-ORLC/TR.](#) *

12.5. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN MÉRITO DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS

“En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7.12.2004; Resolución N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1.7.2005. y Resolución N°196-2005-SUNARP-TR-L del 7.4.2005.

[Resolución N° 223-2004-SUNARP-TR-T.](#) *

[Resolución N° 371-2005-SUNARP-TR-L.](#) *

12.6. HIPOTECA UNILATERAL

“Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° P003-98-ORLC/TR del 30-1-1998 y Resolución N° 279-1997-ORLC/TR del 7-7-1997.

[Resolución N° P003-98-ORLC/TR.](#) *

12.7. CESION DE HIPOTECA

“La cesión de hipoteca no está comprendida dentro de los alcances del primer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L del 11. 2.2005.

[Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L.](#) *

12.8. PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN

“No impide la inmatriculación de un predio el informe del Area de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25.4.2005 y Resolución N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29.4.2005.

[Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T.](#) *

12.9. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L del 16.2.2005.

[Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L.](#) *

12.10. ELECCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO

“Podrá inscribirse a los integrantes del consejo directivo de asociación cuando no se ha elegido a la totalidad de los mismos, siempre que se elija el número suficiente de integrantes como para que éste pueda sesionar y que entre los elegidos se encuentre el presidente u otro integrante al que el estatuto asigne la función de convocar a asamblea general”.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 100-2001- ORLC/TR del 1.3.2001, Resolución N° 351-2001-ORLC/TR del 14.8. 2001 y Resolución N° 284-2001-ORLC/TR del 2.7.2001.

[Resolución N° 100-2001- ORLC/TR.](#) *

13. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMOTERCERO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

13.1. INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY

“Sólo mediante ley del Congreso o norma de igual jerarquía pueden crearse personas jurídicas. En tal caso, la personalidad jurídica deberá ser atribuida expresamente, siendo insuficiente que el ente creado sólo ostente autonomía administrativa, económica, financiera o de otro tipo.”

Criterio sustentando en la Resolución N° 065-2005-SUNARP-TR-T del 22.4.2005.

[Resolución N° 065-2005-SUNARP-TR-T](#) *

13.2. INEXIGIBILIDAD DE LA ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN CASO DE TRANSFERENCIA POR CAUSA DE MUERTE DEL TITULAR

“En los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 516-2005-SUNARP-TR-L del 5 de setiembre de 2005.

[Resolución N° 516-2005-SUNARP-TR-L](#) *

**** La sesión del DECIMOCUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL no aprobó ningún Precedente de Observancia Obligatoria. ***

14. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.”

Resolución N° 713-2005-SUNARP-TR-L *

ACUERDOS APROBADO EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005.

Cuarto Acuerdo *

PRECISIÓN DEL 5º PRECEDENTE DEL XII PLENO REGISTRAL, CON RELACIÓN A LOS TÍTULOS EMITIDOS POR EL PETT.

“No se encuentran dentro de los alcances del 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12º Pleno Registral, los títulos de adjudicación y contratos de compraventa, así como los demás documentos que emita el Ministerio de Agricultura mediante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, en cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 4 del Decreto Supremo N° 064-2000 AG, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones”.

Quinto Acuerdo *

APLICACIÓN DE PRECEDENTES A TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DEL PRECEDENTE.

“Los precedentes de observancia obligatoria, siendo criterios de interpretación, se aplicarán de manera inmediata al efectuar la calificación de los títulos en trámite, siempre que propicien la inscripción”.

Sexto Acuerdo *

FORMALIDAD PARA MODIFICAR O DEJAR SIN EFECTO UN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.

“El Pleno Registral emitirá Acuerdos Plenarios que serán publicados en el diario oficial El Peruano para modificar o dejar sin efecto un precedente. No se necesitará de resoluciones que los sustenten, sin embargo deberá exponerse sus fundamentos.”

15. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMOSETIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

16.1. CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

“A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente

que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 025-2000-ORRLL/TRN del 24 de agosto de 2000 y N° 444-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

[Resolución N° 025-2000-ORRLL/TRN](#) *

16.2. TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006.

[Resolución N° 133-2002-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolucion N° 262-2006-SUNARP-TR-L](#) *

16. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL DÉCIMONOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

17.1. REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

“Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 5 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-E-2006-SUNARP-TR-L del 3 de mayo de 2006.

[Resolución N° 214-2006-SUNARP-TR-L](#) *

[Resolución N° 266-E-2006-SUNARP-TR-L](#) *

17.2. CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

“Procede cancelar por caducidad una anotación de solicitud de sucesión intestada judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual establece que se extinguen a los 10 años desde la fecha de su inscripción otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, siempre que no haya sido renovada”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 409-2006-SUNARP-TR-L del 6 de julio de 2006.

[Resolución N° 409-2006-SUNARP-TR-L](#) *

17.3. RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, N° 290-99-ORLC/TR del 5 de noviembre de 1999 y N°062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.

[Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T](#) *

[Resolución N° 290-99-ORLC/TR](#) *

[Resolución N°062-2006-SUNARP-TR-L](#) *

17.4. ACREDITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA

“Todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27 de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 027-2006-SUNARP-TR-T del 9 de marzo de 2006.

[Resolución N° 027-2006-SUNARP-TR-T](#) *

17. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOPRIMERO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

18.1. ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD.

“A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 666-2006-SUNARP-TR-L del 25 de octubre de 2007.

[Resolución N° 666-2006-SUNARP-TR-L](#) *

18. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

19.1. CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

*“Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:
A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones;
A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley”.*

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 6 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006.

[Resolución N° 001-2006-SUNARP-TR-A](#) *

[Resolución N° 164-2006-SUNARP-TR-T](#) *

19.2. SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 190-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

[Resolución N° 190-2001-ORLC/TR](#) *

19.3. EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

“Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L del 27 de setiembre de 2006

[Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L](#) *

19. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOCUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO

“Es documento idóneo para rectificar las características registrables de un vehículo, aquel en el que interviene la misma autoridad o partes que otorgaron el documento cuyo error se pretende rectificar”.

PROCEDENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO DIPROVE

“Procede la rectificación de las características registrables de un vehículo, con la presentación del Certificado de Identificación Vehicular expedida por la DIPROVE, siempre que se acredite que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales con la presentación de la constancia de una entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones”.

“No es necesario acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones con la constancia expedida por la entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; si el error que se pretende rectificar con el certificado de identificación vehicular se encuentra en el número de motor, serie o peso del vehículo”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 120-2007-SUNARP-TR-A del 27 de febrero de 2007

[Resolución N° 120-2007-SUNARP-TR-A](#) *

20. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

21.1. NATURALEZA DEL PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito puede perjudicarse con dicha resolución.

Criterios sustentados en la Resolución 001-2007-SUNARP-TR-T del 3 de enero de 2007.

[Resolución 001-2007-SUNARP-TR-T](#) *

21.2. CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA

Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la

convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto.

Criterio sustentado en la Resolución N° 256-2007-SUNARP-TR-L del 27 de abril de 2007.

[Resolución N° 256-2007-SUNARP-TR-L](#) *

21.3. EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados.

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5 de marzo de 2007.

[Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L](#) *

21. PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

EL SECTOR EDUCACIÓN PUEDE UTILIZAR CUALQUIERA DE LOS DOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO ESTABLECIDOS, EN LA LEY N° 26512 Y EN EL DECRETO SUPREMO N° 136-2001-EF.

Criterio sustentado en la Resolución N° 693-2007-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2007.

[Resolución N° 693-2007-SUNARP-TR-L](#) *

22. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL VIGÉSIMOSETIMO Y VIGÉSIMO OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL: *

23.1. EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007 y en la Resolución N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007.

[Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L](#)

*

23.2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO

“La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08.11.2007.

[Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L](#)

*

23.3. IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES

“La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 834-2007-SUNARP-TR-L del 08.11.2007.

[Resolución N° 834-2007-SUNARP-TR-L](#)

*

23.4. CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25-07-2007.

[Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L](#)

*

23.5. RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO 667

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular

registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19.05.2004; y en las Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T.

[Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T](#) *

23.6. SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL

“La obligatoriedad de suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes, contenida en el séptimo párrafo del artículo 135° de la Ley General de Sociedades, sólo es aplicable a aquellas juntas generales universales que se conformen espontáneamente, es decir, sin previa convocatoria.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 160-2007-SUNARP-TR-T del 27.06.2007

[Resolución N° 160-2007-SUNARP-TR-T](#) *

**** Las sesiones del VIGÉSIMO NOVENO, TRIGÉSIMO Y TRIGÉSIMO PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL no aprobaron ningún Precedente de Observancia Obligatoria.**

23. PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TRIGÉSIMO SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL. *

25.1. CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

“Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 329-2007-SUNARP-TR-T del 28.12.2007 y 330-2007-SUNARP-TR-T del 28.12.2007.

[Resolución N° 329-2007-SUNARP-TR-T](#) *

[Resolución N° 330-2007-SUNARP-TR-T](#) *

25.2. IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 02.08.2006.

[Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T](#) *

25.3. REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

“El acto denominado “revocatoria de anticipo de herencia” en el que no se señala causal de indignidad o de desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrito como donación.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 287-2008-SUNARP-TR-L del 14.03.2008.

[Resolución N° 287-2008-SUNARP-TR-L](#) *

25.4. IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley 26639.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19.03.2008.

[Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L](#) *

25.5. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 748-2007-SUNARP-TR-L del 05.10.2007, 462-2005-SUNARP-TR-L del 09.08.2005 y 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007.

[Resoluciones N° 748-2007-SUNARP-TR-L](#) *

[Resoluciones N° 462-2005-SUNARP-TR-L](#) *

[Resoluciones N° 316-2007-SUNARP-TR-L](#) *

24. PRECEDENTE APROBADO EN EL TRIGÉSIMO TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL *

26.1. CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO PREVISTA EN EL ARTÍCULO 10° DEL D.S. 053-68-HC

“La cancelación de la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo está supeditada a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro. En consecuencia, no procede su cancelación en mérito de la Ley N° 26639.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 449-2008-SUNARP-TR-L del 25.04.2008 y 090-2006-SUNARP-TR-L del 07.02.2006.

[Resoluciones N° 449-2008-SUNARP-TR-L](#) *

[Resoluciones N° 090-2006-SUNARP-TR-L](#) *

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 003-
2003-SUNARP/SA
(22/01/2003)**

LIMA, 17 de enero de 2003

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28° de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Organo de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes: la Primera, Segunda y Tercera Salas con sede en la Oficina Registral de Lima; la Cuarta Sala con sede en la Oficina Registral de Trujillo; y, la Quinta Sala con sede en la Oficina Registral de Arequipa;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en las sesiones del Pleno del Tribunal Registral de fechas 13 y 14 de setiembre, y 29 y 30 de noviembre de 2002, realizadas en la ciudad de Lima, se ratificaron los precedentes de observancia obligatoria aprobados con anterioridad a la vigencia del Estatuto y Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP y se aprobó un nuevo precedente de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, el Presidente del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal I) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados con anterioridad a la vigencia del Estatuto y Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, ratificados en las Sesiones del Primer y Segundo Pleno Registral del Tribunal Registral de fechas 13 y 14 de setiembre de 2002, y 29 y 30 de noviembre de 2002, respectivamente, cuyos textos se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Disponer la publicación del nuevo precedente de observancia obligatoria aprobado en el segundo Pleno Registral del Tribunal Registral realizado el 29 y 30 de noviembre de 2002, cuyo texto se incluye en el Anexo a que se refiere el artículo anterior.

Artículo Tercero.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Artículo Cuarto.- Los precedentes no ratificados, cuyos criterios fueron enunciados en las Resoluciones que en Anexo se detallan, dejarán de ser de observancia obligatoria desde el día siguiente de publicada la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

A. RONALD CARDENAS KRENZ,
Superintendente Adjunto.

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA RATIFICADOS POR EL PRIMER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DIAS 13 Y 14 DE SETIEMBRE DEL AÑO 2002 * **Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.**

1.- “Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

2.- “Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 276-2002-ORLC/TR del 30 de mayo 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

3.- “El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el Artículo 65° del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

4.- “Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 596-2001-ORLC/TR del 26 de diciembre de 2001, publicada el 11 de enero de 2002.

5.- “Tratándose de una asamblea convocada por el Juez para elegir al Consejo Directivo, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al Comité Electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el Comité Electoral.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

6.- “Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización -realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001-, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10 de abril de 2002, publicada el 19 de abril de 2002.

7.- “Para que se celebre válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al Consejo Directivo, como toda asamblea, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 292-2002-ORLC/TR del 13 de junio de 2002, publicada el 24 de junio de 2002.

8.- “Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 021-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002, publicada el 4 de febrero de 2002.

9.- “La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002.

10.- “Todo cambio o rectificación de clase implica asignación de nueva placa de rodaje, salvo cuando se trate de cambio de clase de remolque a semiremolque o viceversa, en cuyo caso se conservará la misma placa.”

Criterio adoptado en la Resolución N° V015-2002-ORLC/TR del 5 de julio de 2002, publicada el 18 de julio de 2002.

11.- “Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 625° del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el Artículo 1° de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 079-2002-ORLC/TR del 7 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

12.- “Resulta procedente inmatricular vehículos usados dados de baja por la Policía Nacional y adjudicados a terceros, pues los supuestos de inmatriculación contenidos en el Art. 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular no son exclusivos ni excluyentes, dado que supuestos análogos pueden y deben merecer acogida registral, de conformidad con el Art. VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 034-2002-ORLL/TRN del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

Cuando no exista coincidencia entre titular registral y parte demandada y no existe pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 117-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 18 de febrero de 2002

APELANTE : JAIME ERNESTO SAN MARTÍN TANANTA
TÍTULO : Nº 209874 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : Nº 55207 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2001
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : ANOTACIÓN DE DEMANDA
SUMILLA : ANOTACIÓN DE DEMANDA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la anotación de demanda en los seguidos por Jaime Ernesto San Martín Tananta contra Claudia Leonor Alanocca Peralta y Mónica Pilar Alanocca Peralta sobre acción revocatoria, en las partidas referentes a los inmuebles ubicados en la avenida Universitaria Nº 2764-A y Nº 2766, distrito de los Olivos; en virtud al parte judicial remitido mediante Oficio Nº 2000-3365-42-3ER-JEC-CSJ-CNL del 29 de octubre de 2001, expedido por el Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte, Dr. Julio Cesar Rodríguez Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA Y ARGUMENTO DEL APELANTE

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Esbén Luna Escalante, denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "Conforme al Artículo 32 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, la función calificadora del Registrador Público tratándose de títulos provenientes de los órganos jurisdiccionales, se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. En ese sentido revisado los partes judiciales, se advierte que la rogatoria corresponde a la anotación de la demanda en las fichas Nºs. 1197425 y 1197428 en los autos seguidos por Jaime Ernesto San Martín Tananta contra Claudia Leonor Alanocca Peralta, Mónica Pilar Alanocca Peralta y Felix Fernando Flores Reyes en su calidad de litisconsorte necesario pasivo, sobre acción pauliana o revocatoria y otros. Así revisado los antecedentes registrales asientos C 00002 de la partida electrónica Nº 46237870 y Nº 44198258, los cuales son la continuación de las fichas Nº 1197425 y 1197428, se advierte que a la fecha registralmente la titularidad de los inmuebles materia de anotación de demanda corresponde a JAMES GUSTAVO JACINTO MORENO soltero, quien los adquirió a título de compraventa de Félix Fernando Flores Reyes en virtud de la escritura pública de fecha 2/10/2001 ante notario Clara Palmira Ysabel Carnero Ávalos (título Nº 185102 del 4/10/2001). Conforme al Artículo 673 del Código Procesal Civil, cuando la pretensión discutida en el proceso principal esté referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de demanda en el registro respectivo. El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. En ese sentido y en la medida que el titular registral JAMES GUSTAVO JACINTO MORENO, no ha sido emplazado en el proceso principal, consideramos conforme al Artículo 673 del Código Procesal Civil y

numerales V, VI y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que la solicitud de anotación de demanda no resulta atendible, salvo aclaración judicial en contrario. La presente se extiende conforme a los dispositivos antes mencionados, (y los Artículos) 2011, 2015 del Código Civil, 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

Argumenta por su parte el apelante que de acuerdo al contenido de la demanda que se ordena anotar en los Registros Públicos, la ineficacia no sólo comprende el contrato de compraventa suscrito por las hermanas Claudia Leonor y Mónica Pilar Alanocca Peralta “...sino también todos los posteriores contratos que pudieran celebrar ya sea por éstos o terceros...” pues desde que la demanda fue admitida, la medida cautelar tiene por finalidad precisamente garantizar sus derechos, por lo cual deberá anotarse sin importar quien aparezca como titular del bien inscrito.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

La anotación de demanda objeto del presente título está referida a las siguientes partidas registrales:

- Ficha N° 1197425 que continúa en la partida electrónica N° 46237870 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la unidad inmobiliaria N° 1, primer piso, ubicada frente a la Av. Universitaria N° 2766, distrito de Los Olivos.
- Ficha N° 1197428 que continúa en la partida electrónica N° 44198258 del Registro aludido, correspondiente a la unidad inmobiliaria N° 4, tercer piso, con frente a la Av. Universitaria N° 2764-A, distrito de Los Olivos.

Según se aprecia de los asientos C 00002 de las partidas electrónicas N° 46237870 y N° 44198258, la titularidad dominical de ambas unidades inmobiliarias le corresponde a James Gustavo Jacinto Moreno, por haberlas adquirido mediante escritura pública de compraventa del 2 de octubre de 2001 otorgada ante la Notario Clara Palmira Ysabel Carnero Ávalos. Dichas inscripciones se realizaron en mérito al título archivado N° 185102 del 4 de octubre de 2001.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente el Dr. Fredy Luis Silva Villajuán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es si resulta procedente la anotación de la demanda cuando el titular dominical no ha sido emplazado en el proceso.

V. ANÁLISIS

1.- Mediante Resolución N° 4 del 16 de mayo de 2001, expedida por el Juez del Tercer J.E.C. de la Corte Superior de Justicia del Cono Norte, Julio César Rodríguez Rodríguez, se dispone la anotación de la demanda de acción revocatoria interpuesta por Jaime Ernesto San Martín Tananta contra Claudia Leonor y Mónica Pilar Alanocca Peralta en las fichas N°s. 1197425 y 1197428 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, correspondiente a los inmuebles ubicados en la Av. Universitaria N° 2764-A y 2766, del distrito de Los Olivos. Dicha resolución fue aclarada a través de la Resolución N° 5 del 18 de junio de 2001, respecto al nombre del demandante y Resolución N° 12 del 8 de agosto de 2001, en la que se dispone que “... es procedente la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA en la ficha número un millón ciento noventisiete mil

cuatrocientos veinticinco continuada en la ficha un millón ciento noventa y siete mil cuatrocientos, aún cuando ésta sea de un bien inmueble de propiedad del señor FELIX FERNANDO FLORES REYES, y no de ninguna de las partes del presente proceso; en consecuencia ORDÉNESE, nuevamente la remisión de los partes...”.

2.- Respecto a la calificación de documentos que provengan de sede judicial, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil¹, señala que “...el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. Es decir, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el Registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción”. En el mismo sentido, se expresa el Reglamento General de los Registros Públicos², al señalar que la calificación de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, versará sobre su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho.

3.- En tal sentido, la Directiva N° 002-2000-SUNARP-SN aprobada mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 066-2000-SUNARP-SN, recogiendo reiterada jurisprudencia de este Tribunal, establece que la norma contenida en el segundo párrafo del Artículo 2011 del Código Civil, introducida por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en dicho cuerpo sustantivo como el de prioridad tanto en su efecto preferente como excluyente, contemplados en sus Artículos 2016 y 2017, debiendo aplicarse en armonía con éstos, teniendo en cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la Ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho; de todo lo cual se concluye que los conceptos de la exposición de motivos citada en el punto segundo que antecede tienen plena vigencia aun con la norma modificatoria a que se ha hecho referencia.

4.- En la misma línea de las normas citadas precedentemente, encontramos el Artículo 673 del Código Procesal Civil³, según el cual, para la anotación de la demanda, el Juez remitirá la copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, debiendo el Registrador cumplir la orden, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito; es decir, la mencionada norma guarda coherencia con los preceptos previamente expuestos pues en el caso de partes judiciales que contengan solicitudes de anotaciones preventivas de demanda el Registrador debe verificar su congruencia o compatibilidad con el derecho inscrito.

5.- Por otro lado, conforme lo expresa la doctrina⁴, constituye la esencia de toda anotación preventiva de demanda de propiedad o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales, destruir mediante la publicidad de la contención o litigio judicial la buena fe de los posteriores adquirentes del bien, impidiendo con ello la configuración del tercero registral a que se contrae el Artículo 2014 del Código Civil, y posibilitando que las variaciones en la situación jurídica del predio efectuadas con posterioridad a la anotación no afecten la inscripción de la sentencia, la cual tendrá prevalencia desde la fecha de presentación del título de la anotación conforme queda establecido en el tercer párrafo del Artículo 673 del Código Procesal Civil y Artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.- Consecuentemente, siendo el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda hacer posible el acceso al registro de los actos registrables

contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo los actos registrados a favor de los adquirentes con posterioridad a la anotación, ésta no surtiría efecto alguno si el demandado no tiene dominio sobre el bien litigioso por haberlo transferido antes de la presentación de la demanda al Registro, pues la sentencia que se emita en dicho proceso en nada modificará la situación jurídica de los actuales titulares.

7.- Asimismo, tratándose de anotaciones que van a destruir la buena fe de los posteriores adquirentes, de modo tal que la sentencia que se emita se inscriba sin dificultad en el Registro, el derecho reconocido en esta sentencia debe emanar directamente del último derecho inscrito antes de la anotación de la demanda, de lo cual se concluye que al tiempo de la anotación, el demandado debe tener derecho inscrito vigente conforme al principio registral de tracto sucesivo recogido en el Artículo 2015 del Código Civil, pues ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, precisándose que en el presente caso, el defecto de tracto se configura por la inscripción previa de traslaciones de dominio del predio de modo tal que el demandado no tiene derecho de propiedad sobre el predio objeto de la medida cautelar.

8.- En consecuencia, apreciándose del estudio de las partidas registrales submateria que el asiento donde se ha registrado el contrato cuya ineficacia se ha demandado no se encuentra vigente por haberse transferido el dominio a favor de James Gustavo Jacinto Moreno, no comprendido en el proceso judicial, no resulta procedente la inscripción solicitada.

9.- Por otro lado, conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 2011 del Código Civil, al detectar la incompatibilidad con el antecedente registral, el Registrador está autorizado para solicitar la respectiva aclaración o requerir información adicional al Juez, en cuyo caso, de reiterar el Juez el pedido de anotación o inscripción, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia registral, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de evaluación pues conforme a la citada Exposición de Motivos Oficial5 "...el Registrador jamás debe calificar el fundamento o adecuación a la Ley del contenido de la resolución...".

10.- En el presente caso, el Registrador solicitó la respectiva aclaración mediante Oficio N° 67-2001-GPI-SER-36 del 26 de noviembre de 2001, no apreciándose de autos el oficio de respuesta remitido por el Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte, conforme a lo dispuesto por el Artículo 148 del Código Procesal Civil.

11.- En este sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 112-2001-ORLC/TR del 13 de marzo de 2001, N° 288-2001-ORLC/TR y N° 290-2001-ORLC/TR, ambas del 2 de julio de 2001 y N° 319-2001-ORLC/TR del 23 de julio de 2001.

12.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive.

13.- Finalmente, y sin perjuicio de las consideraciones expuestas precedentemente, en ejercicio de la facultad de calificación integral6 de la que está investida esta instancia, se aprecia que existe discordancia entre la Resolución aclaratoria N° 12 del 8 de agosto de 2001, en la que se dispone la anotación de la demanda solamente en la ficha N° 1197425 continuada en la ficha N° 1197400, y el Oficio N° 2000-3365-42-3ER-JEC-CSJ-CNL del 29

de octubre de 2001, que dispone la anotación de la demanda en las fichas N°s. 119725 y 119728. En tal sentido, atendiendo a que en el caso de títulos constituidos por partes judiciales la rogatoria está contenida en las resoluciones que ordena inscribir y en el oficio remitido por el Juez, ambos documentos deben ser concordantes, por lo que corresponde que se aclare este extremo.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y **AMPLIARLA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Anotación de demanda

“Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda”.

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con el Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 276-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de mayo de 2002

APELANTE : JUAN BÉLFOR ZÁRATE DEL PINO
TÍTULO : Nº 29383 DEL 12 DE FEBRERO DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : Nº 13006 DEL 3 DE ABRIL DE 2002
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble constituido por el departamento "C" situado en la Av. Luna Pizarro Nº 1149 del distrito de La Victoria, que otorga el Juez del Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en rebeldía del vendedor Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito a favor de Roberto Uribe Huaranga y su cónyuge Hilda Aroni Chavarría de Uribe, en mérito al parte notarial de la escritura pública del 7 de febrero de 2002 otorgada ante el notario de Lima Juan Bélfór Zárate Del Pino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) Dra. Lourdes Graciela Tumi Pachas del Registro de Propiedad Inmueble de Lima denegó la solicitud de inscripción por los siguientes fundamentos: "Subsiste la observación anterior en el sentido que la minuta que según los actuados judiciales es de fecha 11.7.1962, no tiene fecha cierta, toda vez que sólo gozan de fecha cierta los instrumentos públicos y la minuta es un documento privado; ya que si bien ha sido admitida en sede judicial, al demandar otorgamiento de escritura pública, se debió emplazar a todos los que aparecían con dominio inscrito en la partida, pues siendo la fecha de la demanda 9.10.2000, ya estaba vigente el Código Civil de 1984, que en su Artículo 315 establece que para disponer de los bienes inmuebles se requiere la intervención de ambos cónyuges; por lo que en ese momento correspondía demandar también a doña Haro Trudzuichi Naruse quien como se desprende de la partida tiene dominio inscrito y puede verse perjudicada con la inscripción del presente título, por lo que debe adecuar los partes presentados a los antecedentes registrales incluyéndose en el mismo a la indicada propietaria".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente manifiesta que la Registradora desconoce el valor probatorio de la minuta original que ha sido reconocido en sede judicial con las garantías de un proceso contradictorio, en una sentencia que goza de la autoridad de cosa juzgada y da mérito para su ejecución de acuerdo a sus propios términos, constituyendo un exceso que se permita pontificar sobre lo que debió o no hacerse en la demanda y a quiénes debió comprenderse en el proceso asunto que es de exclusiva competencia judicial. Señala

además que existe jurisprudencia reiterada y uniforme para casos similares como la contenida en la Resolución N° 020-99-ORLC-TR del 2 de febrero de 1999; conforme a ello, solicita que se revoque la decisión de la Registradora y se ordene la inscripción del título alzado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de compraventa en rebeldía se encuentra inscrito en el tomo 1156 fojas 379 y continúa en la partida electrónica N° 07055655 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuyo dominio corresponde a Antonio Yusa Suzuki, soltero, y Sadakichi Yusa Saito casado con Haru Tsudsuky Naruse conforme se aprecia del asiento 1 de fojas 379 del tomo mencionado, inscrito en mérito al título N° 59 del 13 de marzo de 1962.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Samuel Gálvez Troncos.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es si en virtud del traslado notarial que contiene los partes judiciales de otorgamiento de escritura pública resulta procedente la inscripción solicitada.

VI. ANÁLISIS

1.- En la escritura contenida en el título apelado, consta que la acción judicial de otorgamiento de escritura pública de compraventa ha sido dirigida por Roberto Uribe Huaranga contra Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito. De igual modo, la minuta de compraventa anexa a la demanda de fojas 3 a 4 consigna como vendedores a Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito y como comprador a Roberto Uribe Huaranga respecto del departamento "C" del Jr. Luna Pizarro N° 1149, apreciándose como fecha de dicha minuta el 11 de julio de 1962.

2.- La sentencia contenida en la Resolución N° 15 del 19 de julio de 2001, inserta en la escritura pública referida en el acápite precedente, en el punto sexto de la parte considerativa señala que "con la instrumental de fecha once de julio de mil novecientos sesentidós de fojas tres a cuatro, se prueba que Antonio Yusa Susuki y don Sadakichi Yusa Salto suscriben con don Roberto Uribe Huaranga la minuta de compraventa respecto al inmueble submateria (...); apreciándose que en dicha resolución el juez manifiesta que los demandados pese a haber sido válidamente notificados con la demanda, anexos y resolución admisorio no han salido a juicio, no han contradicho los fundamentos de la demanda ni han cuestionado los medios probatorios admitidos, por lo que en su parte resolutive, falla ordenando que los demandados cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble sublitis, como consecuencia del proceso judicial seguido para dicho efecto.

3.- El Artículo 188 del Código Civil de 1936 (vigente a la fecha de suscripción de la minuta de compraventa) establecía que "el marido es administrador de los bienes comunes y además de las facultades que tiene como tal, puede disponer de ellos a título oneroso"; posteriormente, mediante D.L. N° 17838 del 30 de setiembre de 1969, este artículo fue modificado en el sentido de requerir la intervención de la mujer cuando se trate de disponer o gravar bienes comunes de la sociedad conyugal a título oneroso.

4.- Este Tribunal ha manifestado en reiterada jurisprudencia, que si bien en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extrarregistralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, acorde con lo previsto por el Artículo 1172 del abrogado Código Civil de 1936 (vigente a la fecha de celebración de la compraventa) y el Artículo 949 del Código Civil vigente, no es menos cierto que dicho acto jurídico debe merecer fe respecto a la fecha de su celebración, a fin de determinar de forma indubitable la calidad de propios o sociales de los bienes adquiridos, fecha cierta que no se determina por las consignadas o afirmadas en instrumentos privados, sino que se establece desde el momento que adquieren la calidad de instrumentos públicos o se presenta alguno de los supuestos establecidos en el Artículo 245 del Código Procesal Civil, criterio que ha sido admitido en vía jurisprudencial con la finalidad de permitir el acceso al registro de actos jurídicos cuya fecha de celebración es anterior, o en todo caso, distinta a la fecha de su formalización.

5.- Cabe señalar que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de compraventa, a fin de que este acto jurídico conste en el instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro.

6.- En el presente caso, el órgano jurisdiccional ha valorado la minuta, lo que precisamente determinó que se dictara la Resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, circunstancia ésta que al integrar un mandato judicial emanado del órgano competente para conocer la controversia jurídica, no puede ser dejado sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionado en sede registral, con el argumento de que se trata de un documento privado que no tiene fecha cierta, pues la autenticidad y el valor probatorio que mereció el citado instrumento coadyuvó a la decisión judicial que amparó la demanda de otorgamiento de escritura correspondiente y a su posterior formalización; porque conforme al Artículo 2011 del Código Civil, quedan fuera del ámbito de calificación los fundamentos o el contenido de la resolución así como la adecuación a la ley.

7.- Cabe añadir que tampoco resulta pertinente lo expresado por la Registradora. en el sentido que, siendo la fecha de la demanda 9 de octubre de 2000 ya estaba vigente el Código Civil de 1984, que en su Artículo 315 establece que para disponer de los bienes inmuebles se requiere la intervención de ambos cónyuges, pues se ha establecido judicialmente que la venta no se realizó cuando estaba vigente el Código Civil de 1984 sino el Código de 1936, inclusive antes de la modificatoria del Artículo 188 por D.L. N° 17838 ya citado, resultando - entonces - aplicables la norma III del Título Preliminar del Código Civil de 1984, cuando dice: “La Ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú” y, el Artículo 2120 del mismo Código que establece que se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca.

8.- Por consiguiente, al haberse amparado la demanda planteada contra Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito, la instancia jurisdiccional respectiva ha determinado la plena validez de la minuta de compraventa (celebrada antes de la modificatoria del Código Civil de 1936 mediante D.L. N° 17838), con lo cual no se requiere la intervención de ambos esposos en los actos dispositivos de dominio efectuados por el cónyuge respecto del bien de la sociedad conyugal.

9.- Cabe agregar que esta instancia ha emitido reiterada y uniforme jurisprudencia en casos similares como las Resoluciones N° 465-98-ORLC/TR del 14 de diciembre de 1998 y N° 020-99-ORLC/TR del 2 de febrero de 1999, entre otras.

10.- Acorde con lo explicitado en los ítems que preceden y de conformidad con lo previsto en el Numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y primer párrafo del Artículo 2011 del Código Civil.

11.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Declarar que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Otorgamiento de Escritura Pública

“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el artículo 65° del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 018-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 17 de enero de 2002

APELANTE : PABLO HUMBERTO CALISAYA REYES
TÍTULO : Nº 190887 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : Nº 50856 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2001
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO INSCRIBIRLE : ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIÓN JUDICIAL

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora (e) Dra. Mónica Mogrovejo Sedano del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "Mediante el presente título, por documento privado se solicita la anotación preventiva en mérito a un título archivado, al respecto cabe indicar que esta anotación a simple solicitud del interesado no se encuentra contemplada en el actual Reglamento General de los Registros Públicos, según se puede contemplar de los Artículos 64 y 65 del R.G.R.P En tal sentido, lo que podría solicitar es la inscripción del acto, para lo cual queda a salvo su derecho de solicitar la tacha del presente título con nueva rogación, la de la inscripción definitiva de la resolución judicial, siempre y cuando se subsanen los defectos advertidos los cuales fueron motivo de las anotaciones preventivas. Se hace la presente observación en virtud del Artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y Artículo 13 del RGRP. Derechos pendientes de pago S/. 0,00".

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

En la primera instancia se solicitó que en la partida electrónica Nº 07018824 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se extienda la anotación preventiva por defecto subsanable de la resolución judicial contenida en el acta de conciliación del 8 de abril de 1998 expedida por el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en los seguidos por Josefa Natalia Ramírez con Florentino Aguirre Peñafiel sobre petición de herencia; en mérito al documento privado del 15 de octubre de 2001 suscrito por Pablo Humberto Calisaya Reyes, con legalización de su firma efectuada por el Notario Jorge Luis Gonzales Loli, en el cual se indica que la anotación se realice en mérito a los partes judiciales archivados en el título Nº 11689 del 19 de enero de 2000.

Al haberse denegado la anotación, el recurrente, en su recurso de apelación, cambia de rogatoria, solicitando la anotación preventiva, amparándose en el Artículo 65 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que son susceptibles de anotación preventiva las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la anotación preventiva se encuentra registrado en el tomo 135 fojas 169-174, cuya continuación corresponde a la partida electrónica N° 07018824 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima referido al terreno situado en el pasaje "B" de la calle Manuel Morales del distrito de Cercado, cuya actual titularidad dominical le corresponde a Isabel Maldonado y a Luis Florentino Aguirre Peñafiel, quienes obtuvieron su derecho de propiedad en el primer caso, por compraventa y en el segundo caso, por resolución expedida en el proceso de declaratoria de herederos de Victoria Aguirre Rodríguez, conforme aparece de los asientos 1 y 12 de la partida registral, respectivamente.

En el asiento 1-a) de la ficha N° 18839 del Registro de Sucesiones Intestadas - extendido en virtud del título archivado N° 2724 del 24 de noviembre de 1980 - se encuentra inscrito el auto expedido el 6 de octubre de 1980 por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Lima José Sandoval Courriolles y Secretario Vicente Ávila Chumpitaz en virtud del cual se declaró como heredero de Victoria Aguirre Rodríguez, fallecida el 23 de abril de 1964, a su sobrino Luis Florentino Aguirre Peñafiel.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Intervino la Dra. Elena Vásquez Torres como Vocal ponente.

Luego del debate, a criterio de esta Sala la cuestión materia de análisis consiste, en determinar si la anotación preventiva solicitada de la resolución contenida en la audiencia conciliatoria del 8 de abril de 2000, se encuentra dentro del supuesto del Artículo 65 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

V. ANÁLISIS

1.- En el título archivado N° 11689 del 19 de enero de 2000 referido en el documento del 15 de octubre de 2001 - que sustenta la rogatoria - se encuentran los partes judiciales que contienen el Oficio N° 1987-98-57° JECL del 1 de junio de 1998 remitido por el Quincuagésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima en donde manifiesta su rogatoria de que se inscriba en forma definitiva la conciliación arribada con calidad de sentencia y las copias certificadas por la Secretaria de Juzgado Gladys Olivera Pilco de los siguientes actuados judiciales: 1) Demanda de petición de herencia interpuesta el 14 de enero de 1998 por Josefa Natalia Ramírez Ramírez contra Luis Florentino Aguirre Peñafiel, para que se declare la exclusión del demandado como heredero de Victoria Aguirre Rodríguez; se declare la nulidad del auto del 6 de octubre de 1980 expedido por el Segundo Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Lima; la nulidad e ineficacia de la ficha N° 18839 del Registro de Declaratoria de Herederos; la nulidad e ineficacia del asiento 12 a fojas 174 del tomo 135 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y se declare a favor de la demandante la reivindicación del predio situado en el pasaje Pablo de Olavide N° 225 del Cercado de Lima inscrito en la referida partida registral. 2) Resolución N° 1 del 20 de enero de 1998 que admite a trámite la demanda en la vía del proceso de conocimiento. 3) Audiencia de Conciliación del 8 de abril de 1998, en la que se incluye el auto suscrito por la jueza Nélide Pineda Huerta y Secretaria Maribel Rina Cuadrado Lazo en virtud del cual se da por aprobado en todos sus extremos la conciliación arribada, declarándose excluido de la masa hereditaria a Luis Florentino Aguirre Peñafiel; nulo el auto de declaratoria de herederos de fecha 6 de octubre de 1980 expedido por el Segundo Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Lima; nulo e ineficaz el asiento del citado auto en la ficha N° 18839 del Registro de Declaratoria de Herederos

de Lima y nulo e ineficaz el asiento 12 de fojas 174 del tomo 135 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y se declara a Josefa Natalia Ramírez Ramírez única y universal heredera de Victoria Aguirre Rodríguez, en representación de su padre adoptivo Enrique Ramírez Mejía, debiéndose cursar en ejecución de la presente los partes correspondientes. 4) Resolución N° 4 del 13 de abril de 1998 que integra la resolución expedida en la audiencia declarándose que la conciliación surte el mismo efecto que la sentencia en aplicación del Artículo 328 del Código Procesal Civil. 5) Resolución N° 5 del 5 de mayo de 1998 que declara que la conciliación tiene la misma calidad de una sentencia consentida. 6) Resolución N° 7 del 10 de junio de 1998, que declaró que al haber llegado las partes a una conciliación - que, tiene la calidad de cosa juzgada - carece de objeto que se la declare consentida.

2.- El derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o parte a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él y que a dicha pretensión puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se han preferido sus derechos, señalándose además en el Artículo 664 del Código Civil que dichas pretensiones son imprescriptibles y se tramitan como proceso de conocimiento.

3.- La rogatoria del título N° 11689 - presentado al Registro el 19 de enero de 2000 - contenida en el oficio y partes judiciales referidos en el primer punto del presente análisis, consistió en la inscripción de la resolución contenida en la audiencia conciliatoria expedida el 8 de abril de 1998, sin embargo, el registrador público formuló observación por cuanto de conformidad con el principio de tracto sucesivo, previamente debía inscribirse en el Registro de Sucesiones Intestadas, la nulidad de la ficha N° 18839 y la sucesión intestada de Victoria Aguirre Rodríguez, en virtud de la cual se declara como su heredera a Josefa Natalia Ramírez Ramírez, en representación de Enrique Ramírez Mejía, amparándose en los Artículos 2011, 2041 y 2042 del Código Civil y los Artículos 151 y 152 del Reglamento General de los Registros Públicos. Posteriormente y vía reingreso la parte interesada varió la rogatoria inicial, y siendo que el título adolecía de defectos subsanables, solicitó que se extienda la anotación preventiva amparándose en el Artículo 79 del Reglamento de las Inscripciones, la que se realizó en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 07018824 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

4.- Asimismo, con motivo de los títulos N° 77424 del 25 de abril de 2001 y N° 117548 del 25 de junio de 2001, presentados al Registro de la Propiedad Inmueble, se extendieron las anotaciones preventivas por defecto subsanable de la audiencia conciliatoria contenida en el título archivado N° 11689 del 19 de enero de 2001, en los asientos C00002 y C00003 de la referida partida electrónica.

5.- A tenor de lo expresado en los puntos tercero y cuarto, se advierte que el registrador público efectuó las anotaciones preventivas considerando que la no inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas constituía un defecto subsanable, asientos que se extendieron de conformidad al Artículo 79 inciso 4)1 del Reglamento de las Inscripciones, aprobado por Acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de la República, del 17 de diciembre de 1936, artículo que ha sido derogado por la Tercera Disposición Final del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos2 aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001, el que se encuentra vigente desde el 1 de octubre de 2001 y que constituye la norma aplicable al título de alzada.

6.- Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de

modificación del acto o derecho inscrito, siendo susceptibles de anotación preventiva, las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, estando también permitidas las demás anotaciones preventivas cuando así lo autorice una disposición vigente, de conformidad con los Artículos 64 y 65 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7.- Cabe concluir entonces que las anotaciones preventivas tienen un carácter provisorio y excepcional y responden a un criterio de *numerus clausus* de acuerdo a los casos expresamente previstos en el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, siendo que de conformidad con el Artículo 66, se ha establecido que no procede la extensión de anotaciones preventivas que se originen en la existencia de defectos u obstáculos subsanables ni en la falta de inscripción del derecho de donde emanan.

8.- En la legislación comparada, y concretamente, en la española Antonio Manzano Solano³ señala, citando a Roca Sastre, que el fundamento de las anotaciones preventivas está conectada con el fin último del Registro de la Propiedad; la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que, indudablemente, está mejor salvaguardado permitiendo el acceso a la publicidad registral, aunque sólo sea provisional, de las situaciones jurídicas en formación y, citando a Campuzano, señala que las anotaciones preventivas tienen las siguientes notas o caracteres comunes: la temporalidad, eventualidad y medialidad.

9.- El apelante expresa en su recurso que conforme al Artículo 65 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, sí están permitidas las anotaciones preventivas de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, resultando por tanto procedente la anotación en el Registro de la resolución contenida en el título archivado N° 11689 del 19 de enero de 2000, manifestando además, que de no hacerlo, existe el peligro de que el inmueble submateria sea transferido a favor de terceros.

10.- El Artículo 69 del Reglamento General de los Registros Públicos precisa los alcances del supuesto de la anotación preventiva de resoluciones judiciales que no dan mérito a una inscripción definitiva, indicando: “las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario”. Es decir, este supuesto no comprende a las sentencias o a las resoluciones que producen los efectos de una sentencia, que se encuentran consentidas o ejecutoriadas, porque en estos casos se ha previsto su inscripción y no su anotación. Aboga en favor de esta interpretación el hecho de que en el Reglamento del Registro de Sociedades, también se ha establecido que únicamente se permiten las anotaciones preventivas, en los casos de demandas y otras medidas cautelares precisadas, las que señala la ley y el Reglamento y, las resoluciones judiciales o arbitrales no consentidas que ordenen la suspensión de acuerdos adoptados por la sociedad.

11.- Cabe precisar que es materia de anotación preventiva la resolución que aprueba la conciliación, en los términos señalados en el primer punto del análisis, emitida en el proceso de petición de herencia seguido por Josefa Natalia Ramírez Ramírez contra Luis Florentino Aguirre Peñafiel ante el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con la que se da por concluido dicho proceso, constituyendo la copia del acta del Libro de Conciliaciones, certificada por el Juez, el título idóneo para su inscripción en el Registro, de conformidad con los Artículos 328 y 329 del Código Procesal Civil⁴.

12.- En tal sentido, no se encuentra previsto en la ley la anotación preventiva de una resolución que ha puesto fin al proceso, como el auto de conciliación presentado.

13.- Adicionalmente, cabe indicar que tratándose de partes judiciales resultan de aplicación el Artículo 2011 segundo párrafo del Código Civil⁵ y el Artículo 32 último párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos⁶, advirtiéndose al respecto, que siendo una resolución en virtud de la cual se declara entre otros, la nulidad de la inscripción efectuada en la ficha N° 18839 del Registro de Sucesiones Intestadas, así como la declaración de Josefa Natalia Ramírez Ramírez como heredera de Victoria Aguirre Rodríguez, constituye un requisito la inscripción de dichos actos en forma previa en el referido Registro de Sucesiones Intestadas al registro de cualquier acto relativo con la sucesión en otro Registro, obligatoriedad que emana del Artículo 20417 del Código Civil, conforme ha establecido este órgano colegiado mediante la Resolución N° 218-2000-ORLC/TR del 7 de julio de 2000.

14.- Del mismo modo cabe precisar que dicha exigencia encuentra fundamento en el principio Registral del tracto sucesivo, consagrado en el Artículo 2015 del Código Civil y el Numeral VI del Título Preliminar del Reglamento, según el cual, ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario y siendo que no existe una norma que disponga en contra de dicha regla general, debe concluirse que a efectos de inscribir en la partida del tomo 135 fojas 169-174 (partida electrónica N° 07018824) del Registro de la Propiedad Inmueble, el auto de conciliación contenido en el título archivado N° 11689 del 19 de enero de 2001, resulta requisito previo, su inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas, no estando facultado legalmente el Registrador para anotar un auto de esa naturaleza cuando falta la inscripción de actos previos.

15.- El título no contiene un acto anotable, por ende, procede disponer la, tacha de plano, de conformidad con el tercer párrafo del Artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

16.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución; y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su tacha conforme a los fundamentos de la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Improcedencia de la anotación preventiva de sentencias o resoluciones que producen los efectos de una sentencia

“El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva prevista en el Artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende

no comprende a las sentencias o resoluciones que producen los efectos de una sentencia, consentidas o ejecutoriadas”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el periodo del mandato para el que fueron elegidos.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 596-2001-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 26 de diciembre de 2001

APELANTE : JOSÉ ANTONIO CALDERÓN LIBERATO
HOJA DE TRÁMITE : Nº 793 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2001
TÍTULO : Nº 12317 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2001
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL CALLAO.
ACTO INSCRIBIBLE : ADJUDICACIÓN

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Dr. Javier Gómez De La Torre Briceño del Registro de Propiedad Inmueble del Callao. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: “Deberá intervenir Esteban Valdivia Mamani como representante de la adjudicante la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. Nº 457, de conformidad con el As. 20 de la ficha Nº 51 del Registro de Personas Jurídicas del Callao que otorga poder a favor de los señores: Presidente: Hugo Masías Morales, Secretario: ESTEBAN VALDIVIA MAMANI y Gerente: Alfonso Tapia Castillo, entendiéndose que dicho poder debe ser ejercido en forma conjunta por los mencionados, debiendo adjuntar cláusula adicional de compraventa, en la cual se encuentre también la firma legalizada de Esteban Valdivia Mamani. Se deja constancia que debe tenerse presente que se desprende de la partida Registral asiento 20 de la ficha Nº 51 antes mencionada, así como del título archivado Nº 3757 del 21/5/1990 que dio mérito a dicha inscripción, dichas facultades fueron otorgadas para ser ejercidas en forma conjunta por el Presidente, Secretario y Gerente del Consejo de Administración arriba mencionado, al precisarse en el acta del 28/10/89 que consta del título archivado indicado que se acuerda otorgar poderes a los siguientes miembros del Consejo de Administración al Presidente: Hugo Masías Morales. Secretario: ESTEBAN VALDIVIA MAMANI y Gerente Alfonso Tapia Castillo, señalándose incluso entre otras facultades, que todo tipo de contratos deberá ser suscrito por el Presidente, el Gerente y el Secretario, siendo éste el caso no sería de aplicación la presunción invocada, debiendo por tanto, a efectos de una mejor calificación, intervenir en el presente el Secretario mencionado. Base Legal: Art. 2011 y Art. 156 del Código Civil.”

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 4 de la manzana C, supermanzana 5, de la urbanización Benjamín Doig Lossio, Primera Etapa, con un área de 136.00 m2, otorgada por la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. Nº 457 representada por el Presidente del Consejo de Administración Hugo Masías Morales y por el Gerente Alfonso Tapia Castillo a favor de Jorge Walter Cruz Asmad y su cónyuge Carmen Rosa Farfán Calderón de Cruz, en virtud del contrato privado de adjudicación del 15 de julio de 1990, con firmas legalizadas el 22 de agosto de 2001 por el Notario del Callao Germán Núñez Palomino.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de adjudicación corre registrado en la ficha N° 30697 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, cuyo dominio corresponde a la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457 inscrita en la ficha N° 51 del Registro de Personas Jurídicas del Callao.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si los representantes Hugo Masías Morales y Alfonso Tapia Castillo cuentan con facultades suficientes para adjudicar bienes inmuebles de la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457.

V. ANÁLISIS

1.- El Registrador denegó la solicitud de inscripción, por cuanto la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457 debe ser representada conjuntamente por su Presidente: Hugo Masías Morales, Secretario: Esteban Valdivia Mamani y Gerente: Alfonso Tapia Castillo, conforme consta del asiento 20 de la ficha N° 51 del Registro de Personas Jurídicas.

2.- El recurrente arguye que en la partida Registral precitada no se señala expresamente que los apoderados deban suscribir los contratos en forma conjunta, amparándose en el Artículo 147 del Código Civil, que señala que si no se establece expresamente que los representantes actuarán en forma conjunta se presume que actuarán indistintamente.

3.- En el título materia de alzada obra inserto el contrato privado de adjudicación de conformidad con el Decreto Supremo N° 009-88-VC del lote N° 4 de la manzana C, supermanzana 5 inscrito en la ficha N° 30697 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, cuyo dominio corresponde a la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457.

4.- Dicho contrato de conformidad al Artículo 6 del Decreto Supremo acotado, se ha presentado con firmas legalizadas, de Hugo Masías Morales en calidad de Presidente del Consejo de Administración y Alfonso Tapia Castillo en calidad de Gerente de la Cooperativa, así como de la sociedad conyugal adjudicataria conformada por Jorge Walter Cruz Asmad y Carmen Rosa Farfán Calderón de Cruz, por el Notario del Callao Germán Núñez Palomino el 22 de agosto de 2001.

5.- La Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457 Ltda. corre inscrita en la ficha N° 51 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, coligiéndose del asiento 20 que por Asamblea General del 28 de octubre de 1989 se otorgó poder a favor de los señores: Hugo Masías Morales, Esteban Valdivia Mamani y Alfonso Tapia Castillo, en calidad de Presidente, Secretario y Gerente, respectivamente, "para ejercer las siguientes facultades: Para representar a la Cooperativa con las facultades de mandato y de representación ante toda clase de autoridad (...) adquirir, gravar y enajenar enseres, inmuebles; suscribir el Presidente, Gerente y Secretario todo tipo de contratos; (...) firmar las escrituras públicas, minutas de inscripción en los Registros Públicos y notariales", registrado en mérito al título N° 3757 del 21 de mayo de 1990.

6.- En tal sentido, se advierte que el poder referido en el considerando que precede fue otorgado a los titulares del Consejo de Administración y al Gerente de la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457, lo que se corrobora del acta de Asamblea General del 28 de octubre de 1989, inserta en el título archivado N° 3757 del 21 de mayo de 1990.

7.- Del asiento 6 de la ficha N° 51 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, aparece que mediante Asamblea General Extraordinaria del 29 de marzo de 1982 se aprobó la adecuación del estatuto de la Cooperativa al Decreto Legislativo N° 85 estableciéndose: “El Consejo de Administración estará integrado por 5 miembros titulares y 2 suplentes”, “La duración del mandato de los Consejeros Titulares es de 3 años y los suplentes 1 año, se renovarán por tercios”.

8.- Es de verse del asiento 19 de la ficha N° 51 del Registro de Personas Jurídicas del Callao que por Acta de Instalación del 27 de octubre de 1989, el Consejo de Administración quedó integrado por: Presidente Hugo Masías Morales, Vicepresidente Alberto Arias Zisbraga, Secretario Esteban Valdivia Mamani, Gerente Alfonso Tapia Castillo, Vocal titular Humberto Sandoval Vértiz, Vocal Suplente 1° Ramón Benites, Vocal Suplente 2° Nicolás Valdez; y, del asiento 17 se verifica la designación de Alfonso Tapia Castillo como Gerente de la Cooperativa, ambos actos se inscribieron en mérito al título archivado N° 3757 del 21 de mayo de 1990.

9.- El mandato de los miembros del Consejo de Administración ha fenecido y ello sucede de pleno derecho sin necesidad de extenderse un asiento Registral para publicitar ese hecho, en razón de que el mandato que ejercen los miembros del consejo, cesa al término del período establecido en el estatuto, tal como lo ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia.

10.- Cuando se otorga poder a uno o varios miembros del consejo de administración, se realiza en uso de las atribuciones de gobierno, encuadrándose dentro de las facultades que le otorga el estatuto y las que establece la Ley General de Cooperativas, ya que de lo contrario haría suponer que el poder conferido lo ha sido específicamente a la persona, sin hacer mención al cargo que ocupa, hecho que no ha sucedido como podemos apreciar del antecedente registral; en consecuencia, dichos poderes no podrían seguir vigentes una vez vencido el período de mandato para el que fueron elegidos.

11.- Si bien el poder reseñado en el quinto considerando no especifica que el ejercicio del poder se realice en forma conjunta por el Presidente del Consejo de Administración, el Secretario del Consejo de Administración y el Gerente, la Ley General de Cooperativas y el estatuto contienen normas especiales sobre la materia, que hacen que no se aplique el Artículo 147 del Código Civil invocado por el recurrente; es así que los Artículos 35 Inc. 2.2 de la Ley y 81 Inc. c) del estatuto, establecen que el Gerente tiene la atribución de suscribir, conjuntamente con el dirigente o el funcionario que determinen las normas internas, los contratos y demás actos jurídicos en los que la cooperativa sea parte.

12.- En consecuencia, a la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, 22 de agosto de 2001 (fecha cierta conforme al Artículo 245 Inc. 3) del Código Procesal Civil), Hugo Masías Morales y Alfonso Tapia Castillo, no tenían facultades para vender en nombre de la Central de Cooperativas de Vivienda Perú Ltda. N° 457.

13.- (*)RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS De conformidad con el numeral V del Título Preliminar, Artículos 31 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, Artículo 2011 del Código Civil y con la reiterada jurisprudencia Registral, como las expresadas en

las Resoluciones N° 454-2001-ORLC/TR del 24 de octubre de 2001 y N° 206-98-ORLC/TR del 27 de mayo de 1998, no procede ordenar la inscripción del presente título.

14.- (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Intervino como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Revocar la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble del Callao al título referido en la parte expositiva y, declarar que el mismo no puede acceder al Registro por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Declarar que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Poder para vender en nombre de una cooperativa

Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período de su mandato para el que fueron elegidos.

Se entiende que el poder otorgado al Gerente de una cooperativa y a otros miembros del Consejo de Administración es para ejercerlo en forma conjunta, conforme al Artículo 35 Inc. 2.2 de la Ley General de Cooperativas.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala Del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Tratándose de una asamblea convocada por el Juez para elegir al Consejo Directivo, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al Comité Electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el Comité Electoral.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 097-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 14 de febrero de 2002

APELANTE : CRISÓGONO DANIEL MANRIQUE –
ASOCIACIÓN CENTRO CULTURAL REPRESENTATIVO
ACORIA
TÍTULO : 199157 DEL 26-10-2001
HOJA DE TRÁMITE : 2001 - 54205 DEL 18-12-2001
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA - LIBRO DE
ASOCIACIONES
ACTO : ELECCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO.
SUMILLA : ASAMBLEA CONVOCADA POR EL JUEZ

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Se solicita la inscripción de la elección del consejo directivo de la ASOCIACIÓN CENTRO CULTURAL REPRESENTATIVO ACORIA, realizada en la asamblea general del 20 de mayo de 2001. La referida asamblea general fue convocada por el 51er. Juzgado Especializado Civil de Lima, y se celebró con la asistencia de la Notaria de Lima Irene Chávez Gil.

A dicho efecto se presenta:

- Copia certificada notarial del acta de la asamblea del 20-5-2001, en la que se realizaron las elecciones, acta que incluye la relación de asistentes.
- Publicaciones de la convocatoria en el Diario Oficial El Peruano y el diario Sol de Oro, y esquelas de convocatoria.
- Copia autenticada por fedatario del libro padrón de asociados.
- Copias simples de una carta de renuncia y cuatro partidas de defunción, y original de una carta de renuncia.
- Copias certificadas por el secretario especialista legal del 51er. Juzgado Especializado Civil de Lima de la demanda de convocatoria judicial, admisorio de la demanda, sentencia, auto que la declara consentida, auto que en ejecución fija la fecha de la asamblea, entre otros actuados.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora, Dra. Florinel Moreno Bardales, del Registro de Personas Jurídicas de Lima. La Registradora formuló la siguiente observación:

1. De la lista de asistencia a la asamblea general del 20-5-2001, se advierte que no se ha cumplido con el quórum requerido para su celebración, al haberse llevado a cabo en segunda convocatoria. Art. 14 ("Para que haya quórum en las asambleas o

sesiones se requerirá la concurrencia cuando menos de la mitad más uno de los asociados. Si a la primera y segunda citación no concurrieran el número necesario de asociados, se convocará a una tercera, la que se celebrará con el número de asistentes que concurriera. Entre una y otra citación mediará un plazo de ocho días”) y Art. 43 del estatuto (“Las elecciones se realizarán por medio del voto secreto y para ser elegido se necesita la mayoría de los asociados”). Se deja constancia que se ha presentado un padrón de asociados que no consta en copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional, en donde figuran registrados un total de 87 asociados hábiles, mientras que según el escrito subsanatorio N° 2 de fecha 31-8-2000, que obra en autos, en el libro padrón presentado al Juzgado figuran 92 miembros, de los cuales existen 6 entre al fallecidos y renunciantes, por lo que los miembros de la asociación serían 86. En todo caso, en ambos casos no se habría cumplido con el quórum respectivo en la celebración de la asamblea general del 20-5-2001, al haber sólo concurrido un total de 43 asociados. Asimismo se deja constancia que los documentos adjuntados en copia simple no dan mérito a su calificación registral.

2. Del acta de asamblea general del 20-5-2001 se advierte que las elecciones no se han efectuado con observancia del procedimiento previsto en los Arts. 43 y 45 del estatuto, en los que se establece el nombramiento de un comité electoral como acto previo y necesario, a efectos de un válido proceso electoral, y mediante el sistema de votación secreta.
3. Según el acta de asamblea del 20-5-2001, se acuerda elegir a Juan Crisógono Manuel Manrique como miembro de la nueva junta directiva, sin embargo éste no se encuentra registrado como asociado en el libro padrón que se recauda, lo que contraviene el Art. 18 del estatuto, que prevé que para ser miembro de este órgano de gobierno, se necesitará ser asociado activo con más de seis meses de antigüedad. Se deja constancia que se ha adjuntado la ficha del asociado Crisógono Daniel Manrique.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

La ASOCIACIÓN CENTRO CULTURAL REPRESENTATIVO ACORIA corre inscrita en la ficha 11774 que continúa en la partida electrónica 01884719 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

El último consejo directivo inscrito - presidido por Crisógono Daniel Manrique -, fue elegido en asamblea del 6-8-95 (asiento 3 de la ficha).

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si la asamblea general del 20-5-2001 contó con el quórum requerido para su celebración.
2. Si - habiendo sido convocada judicialmente la asamblea -, podía omitirse la previa elección del comité electoral, la que está prevista en el estatuto.
3. Si el presidente elegido tiene la calidad de asociado, calidad que el estatuto establece como requisito para integrar el consejo directivo.

V. ANÁLISIS

1.- El Art. 14 del estatuto establece que para que haya quórum en las asambleas o sesiones, se requiere la concurrencia cuando menos de la mitad más uno de los asociados. Si a la primera y segunda citación no concurriera el número necesario de asociados, se convocará a una tercera, la que se realizará con el número de asistentes que concurriera. Entre una y otra citación mediará un plazo de ocho días.

Como puede apreciarse, en el estatuto de la asociación se ha contemplado tercera convocatoria a asamblea general, la que no está prevista en el Código Civil. Asimismo, se ha establecido, para la segunda convocatoria, un quórum más exigente que el regulado en el Código Civil.

En este caso la asamblea general fue convocada por el Juez, quien únicamente señaló fecha y hora para primera y segunda convocatoria. La asamblea se celebró en segunda convocatoria el 20-5-2001, segunda convocatoria que - conforme al estatuto -, requería de la concurrencia de la mitad más uno de los asociados.

2.- El número de asociados hábiles de la asociación, conforme a las copias autenticadas del padrón presentado, es 87. Habiendo asistido a la asamblea 43 asociados, no se habría cumplido con el quórum requerido.

Se han adjuntado cartas de renuncia de los asociados Alberto Pineda Ugaz y Rosa Garaycochea Flores de Pineda, quienes aparecen como hábiles en el padrón presentado, con lo que el número de asociados quedaría reducido a 85, lo que implicaría que con la asistencia de 43 asociados se habría cumplido el quórum requerido. Sin embargo, la carta de renuncia de Rosa Garaycochea Flores de Pineda se ha presentado en copia simple, debiendo presentarse en copia autenticada por fedatario o legalizada por Notario.

Por lo tanto, corresponde confirmar el primer punto de la observación, señalando además que esta observación quedaría subsanada si se presenta copia autenticada de la carta de renuncia de Rosa Garaycochea Flores de Pineda.

3.- El Art. 45 del estatuto establece que el proceso electoral será vigilado por tres miembros del comité electoral que será elegido en una asamblea preparatoria de las elecciones.

La elección del comité electoral como órgano autónomo encargado de conducir las elecciones tiene por objeto llevar adelante un proceso eleccionario ordenado e imparcial. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que la conducción de las asambleas generales corresponde usualmente al presidente del consejo directivo. Con la previa elección de un comité electoral el presidente - así como cualquier otro miembro del consejo directivo -, no tendrán participación en la conducción de la elección del siguiente consejo directivo.

4.- Ahora bien, cuando la asamblea general es convocada por el Juez, éste designa a la persona que presidirá la asamblea así como al Notario que dará fe de los acuerdos. Esto es, la conducción de la asamblea no está a cargo del presidente del consejo directivo. Además, la presencia del Notario produce fe en el sentido que los acuerdos que se consignan en el acta son aquellos a los que efectivamente arribó la asamblea.

En consecuencia, tratándose de una asamblea convocada por el Juez, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al comité electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada

de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral.

5.- El Art. 43 del estatuto dispone que las elecciones se realicen por medio del voto secreto. En este caso, se presentó una única lista y fue elegida por unanimidad. No se señaló en el acta si la votación fue secreta o pública.

El Art. 83 del Código Civil dispone que la asociación debe contar con libro de actas de las sesiones de la asamblea general, en el que constarán los acuerdos adoptados, libro que se llevará “con las formalidades de ley”, de conformidad con los requisitos que fije el estatuto. No regula los datos que deben consignarse en las actas de la asamblea general.

El estatuto establece en el Art. 23 que el secretario “tomará debida nota, por escrito, del acontecer social, sea en las juntas, sesiones, asambleas...”. Asimismo, el Art. 26 del estatuto precisa que el secretario de organización anotará el quórum correspondiente. El estatuto no establece ninguna otra regulación respecto al modo de elaborar las actas.

Sin embargo, dado que las actas son la expresión escrita de la celebración de la asamblea, deben entenderse como requisitos mínimos el día, hora, lugar, el nombre de quien preside la asamblea, los acuerdos a los que se arriba y la mayoría con que fueron adoptados, así como la firma de quien presidió la asamblea y de quien actuó como secretario.

El carácter secreto o público de la votación no es indispensable que se consigne en el acta. Por lo tanto, no podría formularse observación por no haberse consignado que la votación fue secreta, así como tampoco podría presuponerse - por haber omitido señalar lo contrario -, que la votación fue pública.

Por lo expuesto en este numeral y en el precedente, corresponde revocar el segundo punto de la observación.

6.- Conforme al Art. 18 del estatuto, para ser miembro de la junta directiva se requiere ser “militante activo” con más de seis meses. En este caso, se eligió a Juan Crisógono Manuel Manrique como presidente, nombre que no aparece en el libro padrón presentado. El nombre que aparece con el N° 5 en el libro padrón es Crisógono Daniel Manrique, con L.E. N° 07653596. Ante esta instancia se ha presentado reproducción legalizada notarial de Documento Nacional de Identidad (DNI) con ese mismo número, que corresponde a Juan Crisógono Daniel Manrique, con lo que quedaría establecido que éste es el nombre completo del asociado que aparece con el N° 5 en el libro padrón.

El apelante manifiesta que se cometió un error al consignar “Manuel” en lugar de “Daniel”, error en el apellido paterno que queda aclarado con la copia del DNI que se ha presentado. En consecuencia, corresponde dejar sin efecto el tercer punto de la observación.

VI. RESOLUCIÓN

Por unanimidad se resuelve:

PRIMERO.- CONFIRMAR el primer punto, **REVOCAR** el segundo punto y **DEJAR SIN EFECTO** el tercer punto de la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

SEGUNDO.- La presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto establece el siguiente criterio:

“Tratándose de una asamblea convocada por el Juez, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al comité electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral”.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Art. 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización – realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001- pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 189-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 10 de abril de 2002

APELANTE : DOMINGO JUAN ESPINOZA ABARCA
ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES ABRIL 84
TÍTULO : 200115 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : 2002 - 005568 DEL 5 DE FEBRERO DE 2002
REGISTRO :REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA,
ASOCIACIONES
ACTO :REGULARIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE CONSEJOS
DIRECTIVOS

I. ACTO (S) CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la regularización de la inscripción de los consejos directivos correspondientes a los períodos 1998 - 2000 y 2000 - 2002 de la Asociación de Comerciantes Abril 84, a cuyo efecto se presentan copias certificadas por notario de las actas de asambleas generales de regularización realizada el 27 de octubre de 2001 y la del 7 de diciembre de 2001, mediante la cual se subsanan las observaciones registrales formuladas a la primera, copias autenticadas por Fedatario de la Oficina Registral de la relación de asociados asistentes y avisos de convocatoria a las referidas asambleas, así como del libro padrón de asociados, además de otros documentos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dr. Julio Javier Espíritu Orihuela.

El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: 1. La convocatoria a asamblea general de regularización del 27.10.01. no se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 25 del estatuto de la asociación, que establece que la convocatoria a asamblea general se hará saber con 48 horas de anticipación. 2. La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31.7.01. establece en el primer párrafo de su Artículo 2 que, mediante la asamblea general de regularización se restablecerá la “exactitud registral”; verificado el antecedente registral, consta en el asiento 3 la última directiva presidida por Ciro Almozor Calla Rojas, cuyo período de mandato venció el 27.3.98.; no obstante ello, en la asamblea del 27.10.01. no se señaló de manera exacta la fecha de elección de la directiva que presidió la referida persona y la fecha de la elección de la directiva presidida por Domingo Juan Espinoza Abarca, por lo tanto no procede su inscripción. 3. La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN indica en su Artículo 2 que, en el acta de asamblea general de regularización debe constar la indicación del nombre completo de

todos los integrantes del órgano de gobierno elegido y su período de funciones, los que deberán guardar concordancia con las disposiciones legales y estatutarias; en ese sentido, en el acta de asamblea de regularización del 27.10.01. la conformación de la directiva que presidió Ciro Almozor Calla Rojas no se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 28 del estatuto, por cuanto no consta la elección del “secretario de cultura y deportes” y “secretario de auxilios mutuos y cooperativas”. 4. Asimismo, en lo que respecta a la conformación de la directiva que preside Domingo Juan Espinoza Abarca, se eligió a la “secretaria de auxilios mutuos y deporte”, contraviniendo el Artículo 28 del estatuto que establece la elección separada del “secretario de cultura y deporte” y “secretario de auxilios mutuos y cooperativas”. 5. En el acta de asamblea general de regularización del 27.10.01. no se señala la conformación de los comités electorales y aprobación de los reglamentos referentes a las directivas que se regularizan, conforme establecen los Artículos 53, 54, 55, 56 y siguientes del estatuto. 6. La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN señala en el segundo párrafo del literal b) de su Artículo 2 que, “no se requiere la presentación de copias certificadas ni otra documentación referida a las asambleas en las que se acordó las elecciones que son materia de la regularización”, razón por la que, en estricto cumplimiento de la norma citada para la presente calificación únicamente se ha tenido en cuenta la convocatoria para la asamblea general de regularización del 27.10.01. y el respectivo libro padrón de asociados. Asimismo, se deja constancia que el Artículo 2 de la referida Resolución establece la realización de esta asamblea en relación a consejos directivos no inscritos, mas no permite la realización de otra asamblea de regularización que regularice la anterior; en el presente caso, la asamblea de regularización del 27.10.01. pretende ser regularizada por otra asamblea del 7.12.01., contraviniendo así el dispositivo antes citado, deviniendo en ilegal la subsanación presentada vía reingreso.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral de la Asociación de Comerciantes Abril 84, ficha 6439 que continúa en la P.E. 01826166 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima, aparece inscrito el último consejo directivo presidido por Ciro Almozor Calla Rojas, correspondiente al período 1996-1998, la misma que fue elegida en asamblea general del 28 de marzo de 1996.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata.

En el presente caso la Tercera Sala del Tribunal Registral deberá determinar si los defectos advertidos en los documentos correspondientes a una asamblea general de regularización, realizada en aplicación del Artículo 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001, pueden ser subsanados mediante otra asamblea general.

V. ANÁLISIS

1.- Del contenido del acta de la asamblea general del 27 de octubre de 2001 y de su aviso de convocatoria se expresa la voluntad de la asociación de acogerse a los alcances de la asamblea de regularización establecida en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001.

2.- Al respecto, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN establece criterios registrales aplicables a las asociaciones y

comités, señalando en su Artículo 1 que, a efectos de elegir a los representantes del nuevo órgano directivo, se faculta excepcionalmente al presidente del último consejo directivo inscrito para que convoque a asamblea general, aunque hubiese concluido el período para el que fue elegido; y en su Artículo 2, la posibilidad de realizar una asamblea de regularización que tiene por finalidad restablecer la exactitud registral, en la que se entenderá válida la convocatoria efectuada por el presidente o por el integrante designado por el consejo directivo, conforme a la ley o el estatuto, aunque no se encuentre inscrita la elección de los integrantes de dicho órgano de gobierno, debiendo señalarse en el acta de la asamblea de regularización el nombre completo de los miembros de los distintos órganos directivos, así como el período para el que fueron elegidos.

En relación a la asamblea de regularización, conforme al Artículo 2 de la referida Resolución, “no se requiere la presentación de copias certificadas ni otra documentación referida a las asambleas en las que se acordó las elecciones que son materia de la regularización”, en consecuencia, la calificación se limita en principio al acta de la asamblea general de regularización -en este caso, la asamblea general del 27 de octubre de 2001, así como los demás documentos complementarios que coadyuvan a la inscripción del referido acto, es decir, el aviso de convocatoria, la relación de asociados asistentes a la referida asamblea y el padrón de asociados-, sin embargo, en este caso la calificación se extiende también al acta de la asamblea general del 7 de diciembre de 2001, que subsana defectos advertidos en la anterior.

3.- Debe determinarse si los defectos existentes en los documentos concernientes a una asamblea de regularización pueden ser subsanados a su vez por otra asamblea ulterior, que rectifique, aclare y/o ratifique los acuerdos adoptados.

Si bien la referida Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN establece un régimen excepcional, sin embargo, ello no puede implicar el desconocimiento del hecho que la asamblea de regularización participa de la misma naturaleza que cualquier otra asamblea, mediante la cual los órganos de la persona jurídica expresan la voluntad social: en ese sentido, la asamblea de regularización es susceptible de presentar defectos, errores u omisiones en el proceso de la conformación de la voluntad social que exijan subsanación mediante una nueva asamblea, la misma que tendrá el carácter de complementaria de la anterior. Adicionalmente, debe señalarse que la propia norma no establece prohibición alguna a esta posibilidad, por lo que resulta procedente.

Consecuentemente, en este caso -como se señaló en el punto anterior-, deberá además tenerse presente, a efectos de la calificación registral, el acta de la asamblea general del 7 de diciembre de 2001, que tuvo como materia de agenda: la “subsana de las observaciones de los Registros Públicos al acta de la asamblea general extraordinaria de regularización llevada a cabo el 27.10.01.”; por lo que debe revocarse el sexto extremo de la observación.

De otra parte, tal como se señaló en la Resolución N° 062-2002-ORLC/TR del 31 de enero de 2002, para acogerse a la regularización se debe presentar copia certificada del acta de asamblea de regularización, lo que se ha cumplido en este caso. No dando mérito a inscripción la sola presentación del acta de la asamblea que ratifica dicha regularización.

La antedicha resolución -que estableció criterio de observancia obligatoria-, no debe interpretarse en el sentido que la asamblea de regularización no puede ser materia de ratificación, subsanación, rectificación o aclaración en una asamblea posterior, sino en el

sentido que -para acceder al Registro-, no bastará con presentar el acta de la asamblea que ratifica, subsana, rectifica o aclara la asamblea de regularización, pues necesariamente debe presentarse el acta de la asamblea de regularización.

4.- En relación al aviso de convocatoria, el estatuto establece en su Art. 24 que quien convoca es el presidente de la asociación; precisando, asimismo, que la convocatoria debe hacerse con 48 horas de anticipación con indicación expresa del motivo de la asamblea en el caso de la extraordinaria, conforme al Art. 25 del mismo cuerpo normativo.

Al respecto, la asamblea general de regularización realizada el 27 de octubre de 2001 fue convocada mediante esquila de fecha 25 del mismo mes. Para determinar si en la convocatoria se cumplió el plazo de anticipación establecido estatutariamente debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el numeral 4) del Artículo 183 del Código Civil que establece como regla general, para el cómputo del plazo, la exclusión del día inicial e inclusión del día del vencimiento.

En el presente, si excluimos el día 25 de octubre y tomamos en cuenta los días 26 y 27 de octubre, tenemos que sí se ha cumplido con el plazo de 48 horas que establece la norma estatutaria; por lo que la convocatoria a la asamblea de regularización fue efectuada válidamente; en tal sentido, debe revocarse el primer extremo de la observación.

5.- Respecto al segundo extremo de la observación, el inciso c) del Artículo 2 de la Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN señala que en el acta de asamblea de regularización debe constar -entre otros-, “la indicación del nombre completo de todos los integrantes del órgano de gobierno elegido y su período de funciones”.

Sobre el período de funciones de los órganos de gobierno, se tiene que generalmente el mismo se inicia a partir de la fecha de su elección, salvo que la propia asamblea o el estatuto o la ley establezcan una fecha de inicio diferente; razón por la que en la asamblea de regularización debe indicarse la fecha de inicio y final del mandato de los directivos materia de regularización.

De acuerdo a la norma glosada anteriormente, la obligación de indicar el “período de funciones” supone la determinación de la fecha exacta de inicio y fin del mandato de cada uno de los órganos de gobierno electos de acuerdo al estatuto -conforme sucede en el acta presentada de la asamblea del 7 de diciembre de 2001-, lo que no implica el señalamiento de la fecha de elección de los mismos como exige el Registrador, excediendo los alcances de la norma; por lo que debe revocarse el segundo extremo de la observación.

6.- Sobre la conformación del consejo directivo para el período 1998-2000, presidido por el señor Ciro Almozor Calla Rojas, se advierte que se omitió señalar en el acta de la asamblea general de regularización las personas que ocupan los cargos de secretario de cultura y deportes, así como el de secretario de auxilios mutuos y cooperativas; sin embargo, se debe indicar que ello ha sido subsanado mediante la asamblea del 7 de diciembre de 2001, acta en la que aparecen las personas que ocupan dichos cargos. Por lo que debe revocarse el tercer extremo de la observación.

7.- En cuanto a la conformación del consejo directivo presidido por Domingo Juan Espinoza Abarca (período 2000-2002), el último párrafo del Artículo 2 de la Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN señala que, tanto la conformación así como el período de funciones deberá guardar concordancia con las disposiciones legales y estatutarias aplicables. En ese sentido, consta en la asamblea de regularización que en el consejo

directivo presidido por Domingo Espinoza Abarca (2000-2002) se eligió para el cargo de “secretario de auxilios mutuos y deporte” a Julián Carrera Espinoza, sin embargo, el Artículo 28 del estatuto establece por separado los cargos de “secretario de cultura y deporte” y “secretario de auxilios mutuos y cooperativas”; empero ello ha sido subsanado en la asamblea general del 7 de diciembre de 2001, al consignarse asociados para ambos cargos; así, Melecia Carhuamaca Ramos en el cargo de “secretaria de cultura y deporte” y Julián Carrera Espinoza, “secretario de auxilios mutuos y cooperativas”. Por consiguiente, se debe revocar el cuarto extremo de la observación.

8.- Sobre los datos que debe contener la asamblea de regularización, respecto de la conformación de los comités electorales y la aprobación de los reglamentos eleccionarios, se debe precisar que los órganos de gobierno a regularizar lo constituyen los consejos directivos no inscritos, por lo que en el acta debe constar el nombre completo de sus integrantes y su período de funciones, no siendo necesario que se indique la conformación de los comités electorales que realizaron los procesos electorales y mucho menos los reglamentos eleccionarios, máxime si dicho reglamento no constituye acto inscribible, conforme lo ha indicado esta instancia en reiterada jurisprudencia. En consecuencia, debe revocarse el quinto extremo de la observación.

9.- Finalmente, conforme al Artículo 38 del estatuto, para ser miembro de la junta directiva se requiere -entre otras condiciones-, ser asociado; al respecto, se advierte que en el consejo directivo del período 2000-2002 Roberto Orlando Romero Albitres es elegido en el cargo de “subsecretario de organización y estadística”, sin embargo, en el libro padrón de asociados su foja de inscripción aparece con la anotación de “anulado”, de lo que se entendería que no tiene la calidad de asociado; aspecto que debe ser aclarado, por ser una condición esencial, en el presente caso, para asumir cargos directivos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR el primer, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto extremos de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima y **DECLARAR** que el título contiene el defecto referido en el noveno punto del Análisis.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

“Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización -realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001-, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general”.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Para celebrar válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al consejo directivo, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 292-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 13 de junio de 2002

APELANTE : ALEJANDRO SAKUDA MOROMA.
ASOCIACIÓN DE EGRESADOS Y GRADUADOS DE LA
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ.
TÍTULO : 40852 DEL 1-3-2002
HOJA DE TRÁMITE : 2002 - 017798 DEL 3-5-2002
REGISTRO : REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA
LIBRO DE ASOCIACIONES.
ACTO : ELECCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO Y CONSEJO
CALIFICADOR.
SUMILLA : QUÓRUM DE LA ASAMBLEA GENERAL ELECCIONARIA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Se solicita la inscripción de la elección del consejo directivo y consejo calificador de la ASOCIACIÓN DE EGRESADOS Y GRADUADOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ realizada el 23 de marzo de 2001. A dicho efecto se presenta:

- Copia certificada de la sesión del consejo directivo realizada el 13-2-2001, en la que se designó al comité electoral, acompañada de sus avisos de convocatoria.
- Convocatoria a elecciones 2001-2003 publicada en el diario El Comercio el 4-3-2001, aviso en el que se señala que las elecciones se realizarán de 9 a.m. a 7 p.m. el 23-3-2001.
- Acta de instalación de mesas, de sufragio, de escrutinio y de proclamación de los nuevos consejos directivo y calificador, en copias legalizadas notariales, no asentadas en libro alguno.
- Declaración jurada respecto al quórum, en la que se declara que estaban habilitados para concurrir a la elección del 23-3-2001: 1179 asociados, habiendo asistido 295.
- Copia certificada del acta de la asamblea del 5 de mayo de 2001, en la que se juramenta al nuevo consejo directivo y consejo calificador. No consta firma alguna en el acta.
- Convocatoria a la asamblea del 5-5-2001, publicada en el diario El Comercio.
- Declaración jurada respecto al quórum, en la que se declara que estaban habilitados para concurrir a la asamblea del 5-5-2001: 1041 asociados, habiéndose celebrado - en segunda convocatoria -, con la asistencia de 106 asociados.
- Copia legalizada notarial del acta de la sesión del consejo directivo del 22-1-2002, en la que se aprobó aclarar el acta de la sesión del consejo directivo del 13-2-2001, en el sentido que la sesión se realizó en la Cafetería Central, Comedor Grande, campus de la Universidad, ratificándose los acuerdos adoptados en dicha sesión.
- Copia legalizada notarial del acta de la asamblea general del 30-1-97, en la que se aprobó el Reglamento de Elecciones.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Dr. Julio Javier Espíritu Orihuela, quien formuló la siguiente observación:

1. Los Arts. 5 y 6 del estatuto determinan que es atribución de la asamblea general elegir a los miembros del consejo directivo y del consejo calificador, requiriendo en primera convocatoria, "la concurrencia de la mitad de los asociados titulares". En ese sentido, habiéndose iniciado en primera convocatoria la asamblea eleccionaria del 23-3-2001, y tomando en cuenta la declaración jurada relativa al quórum emitida por Guillermo Velaochaga Miranda con fecha 15-2-2002, al 23-3-2001 se encontraban habilitados para concurrir a la elección del consejo directivo y del consejo calificador 1179 asociados, habiendo asistido únicamente 295 asociados. No se configuró el quórum requerido para la validez de la reunión, por lo que dicho acto deviene en no inscribible. Se deja expresa constancia que la presente observación tiene como sustento las disposiciones del estatuto, las mismas que establecen que es atribución de la asamblea general elegir a los miembros del consejo directivo requiriendo en primera convocatoria la concurrencia de la mitad de los asociados titulares. No subsanando el Reglamento de Elecciones presentado vía reingreso. Además se hace presente que se presentó copias legalizadas del Reglamento de Elecciones que no constan insertos en el libro de actas respectivo. Se presentó fotocopia simple de la convocatoria a asamblea general del 30-1-97.
2. Las actas electorales del 23-3-2001 no corren insertas en el libro correspondiente, tomando en cuenta que el órgano deliberante de la elección es la asamblea general. Se observa de acuerdo al Art. 6 del estatuto y Art. 86 del Código Civil. Se deja constancia que conforme al Art. 83 del Código Civil, todo acuerdo adoptado debe constar en el libro de actas respectivo.
3. El acta de la asamblea general del 5-5-2001 no ha sido suscrita en señal de aprobación.
4. En el acta de sesión del consejo directivo del 13-2-2001 no se ha consignado el lugar de realización de la misma, lo que no permite verificar si se instaló adecuadamente conforme a lo establecido en la convocatoria. Se deja constancia que en tanto no se subsane el punto 1 subsiste el presente punto observado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

El apelante manifiesta que el proceso electoral se realizó conforme al estatuto y al Reglamento de Elecciones aprobado el 30-1-97, el que establece que - vencida la hora para el acto de sufragio -, el comité electoral procederá al escrutinio con asistencia de los miembros de la asociación que así lo deseen, luego de lo cual el comité electoral proclamará a los miembros del nuevo consejo directivo.

Añade que en el aviso de convocatoria a las elecciones del 23-3-2001 no se precisa si se trata de primera o segunda convocatoria, en tanto se trata de una convocatoria a elecciones y no a asamblea general.

Precisa que en todo caso con la juramentación del consejo directivo realizada en asamblea del 5-5-2001 se estaría ratificando la elección efectuada el 23-3-2001.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL.

La ASOCIACIÓN DE EGRESADOS Y GRADUADOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERU corre inscrita en la ficha 12216, que continúa en la partida electrónica 01976184 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento A0003 obra inscrita la elección del consejo directivo elegido el 9 de abril de 1999, presidido por Guillermo Velaochaga Miranda. Conforme al Art. 7A del estatuto, los miembros del consejo directivo son elegidos por un período de dos años.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES.

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Cuál es el quórum para que se celebre válidamente la elección del consejo directivo.
2. En qué libro deben asentarse las actas electorales cuando las elecciones son conducidas por un comité electoral.
3. Si las actas de asamblea general requieren ser suscritas o no.

VI. ANÁLISIS.

1.- Conforme al Art. 86 del Código Civil la asamblea general elige a las personas que integran el consejo directivo. Esto es, el órgano competente para elegir al consejo directivo es la asamblea general.

2.- El Art. 87 del Código Civil regula el quórum de la asamblea general, vale decir, el número de asociados que se requiere concurran a la asamblea general para que ésta pueda celebrarse válidamente. Así, el primer párrafo de dicha norma establece que se requiere en primera convocatoria, la concurrencia de más de la mitad de los asociados. En segunda convocatoria basta la presencia de cualquier número de asociados. En el segundo párrafo se regula el quórum calificado requerido para modificar el estatuto o disolver la asociación.

Dicha norma regula también las mayorías requeridas para adoptar acuerdos.

3.- Dado que compete a la asamblea general elegir al consejo directivo, y la asamblea general requiere de la asistencia de determinado número de asociados para que se pueda celebrar válidamente, se concluye que, para que se celebre válidamente la elección del consejo directivo, deberá haber reunido el quórum requerido por la ley o en su caso, por el estatuto.

La asamblea general que elige al consejo directivo no está eximida por tanto del requisito del quórum.

4.- Ahora bien, la asamblea general puede celebrarse de distintos modos. Pueden reunirse simultáneamente los asociados a la hora prevista en la convocatoria, momento en el que se verifica si se encuentra presente el número requerido de asociados para que pueda sesionar válidamente -quórum -, y en tal caso, se da inicio a la asamblea.

Otro modo de celebración de la asamblea general, que suele emplearse para la elección de los órganos de gobierno, no requiere de la reunión simultánea de los asociados: en el

aviso de convocatoria se fija la hora de inicio y fin de la votación, caso en el que el quórum no se verifica al inicio de la asamblea sino al final de la misma, momento en el que, según el número de asociados que hayan acudido a votar, se determina si se cumplió o no con el quórum requerido.

5.- En este caso el aviso de convocatoria a la asamblea eleccionaria a realizarse el 23-3-2001 señaló que las elecciones se realizarían desde las 9 a.m. hasta las 7 p.m. No se consignó en el aviso si se trataba de la primera o de la segunda convocatoria, pero dado que no se ha acreditado que se haya realizado una convocatoria anterior, se entiende que se trató de la primera convocatoria.

Concluida la votación - a las 7 p.m. -, debía verificarse si la asamblea eleccionaria reunió el quórum requerido para celebrarse en primera convocatoria, quórum que no se reunió, pues asistieron sólo 295 de un total de 1179 asociados hábiles para sufragar.

6.- Con respecto al Reglamento de Elecciones debe señalarse - conforme a reiterada jurisprudencia de este colegiado -, que la calificación registral de los acuerdos de asamblea general no se efectúa en base al referido reglamento, por no tratarse de un acto inscribible conforme al Art. 2025 del Código Civil. Asimismo, el Art. 82 del mismo código dispone que el estatuto de la asociación debe expresar la constitución y funcionamiento de la asamblea general, consejo directivo y demás órganos de la asociación. En consecuencia, el estatuto contiene los requisitos de la asamblea general que - conjuntamente con las normas legales -, empleará el Registrador en la calificación, no siendo necesario acudir al Reglamento de Elecciones.

De otra parte, el Reglamento de Elecciones presentado no exime del requisito de quórum de la asamblea eleccionaria.

Conforme a lo expuesto en este numeral y en los precedentes, corresponde confirmar el primer numeral de la observación.

7.- El Art. 83 del Código Civil establece que la asociación debe contar con libro de actas de la asamblea general y de consejo directivo en los que constarán los acuerdos adoptados, libros que se llevarán con las formalidades de ley, bajo responsabilidad del presidente del consejo directivo y de conformidad con los requisitos que fije el estatuto.

8.- El órgano que elige al consejo directivo es la asamblea general, por lo que en principio el acuerdo de elegir al consejo directivo debe ser asentado en el libro de actas de asamblea general.

Ahora bien, cuando las elecciones son conducidas por un comité electoral, este último suele actuar con independencia del órgano de la asociación encargado de llevar los libros - esto es, con independencia del consejo directivo -, y en tales casos, asienta el desarrollo del acto electoral en el libro del comité electoral o en hojas sueltas. Sin embargo, siempre será necesario que el acuerdo de elegir al consejo directivo se asiente en el libro de actas de asamblea general. Esto es, no se requerirá que el desarrollo pormenorizado del acto electoral conste en el libro de actas de asamblea general.

9.- En este caso las elecciones fueron conducidas por el comité electoral elegido por el consejo directivo, no habiéndose asentado las actas de instalación, sufragio, escrutinio y proclamación en el libro de actas de la asamblea general, sino en hojas sueltas.

Al respecto, en el acta de la asamblea general del 5 de mayo de 2001, consta que se dio lectura al acta de proclamación del nuevo consejo directivo, señalando la fecha en que fue elegido, la votación que obtuvo, la conformación del consejo directivo y consejo calificador. De esta manera el acuerdo de elegir al consejo directivo - obrante originalmente en hojas sueltas -, fue incorporado al libro de actas de asamblea general.

Corresponde por tanto revocar el segundo numeral de la observación.

10.- Sin embargo, tal como señala el Registrador en el tercer numeral de la observación, el acta de la asamblea del 5 de mayo de 2001 no ha sido suscrita. En la parte final del acta se señala "... se dio por levantada la sesión a las 14:30 horas, previa redacción, lectura y aprobación de la presente acta que suscriben en los padrones que se adjuntan en señal de conformidad."

Al respecto, el Código Civil no regula los requisitos de las actas de asamblea general, materia que en este caso tampoco es desarrollada en el estatuto. Omisión normativa que no puede llevar a concluir que las actas de asamblea general carezcan de requisitos, pues las actas constituyen la expresión escrita del desarrollo de la asamblea general, debiendo constar por tanto las circunstancias de lugar, día, hora, acuerdos a los que se arriba y mayorías con que son adoptados los acuerdos. La suscripción de las actas es indispensable, pues con sus firmas el presidente y secretario - o las otras personas que establezca el estatuto -, dejan constancia que el texto escrito del acta corresponde al desarrollo de la asamblea.

La suscripción del acta debe constar en la propia acta y no en documento distinto, pues sólo con la suscripción en el acta misma se deja constancia que ese texto refleja lo acontecido en la asamblea.

Por lo tanto, se requiere que el acta del 5 de mayo de 2001 sea suscrita por quienes actuaron como presidente y secretario de la asamblea. En consecuencia, corresponde confirmar el tercer numeral de la observación.

11.- El acta de la sesión del consejo directivo del 13 de febrero de 2001 señala que la sesión se llevó a cabo "en la ciudad de Lima". Tal como se ha señalado en reiterada jurisprudencia, la dirección - consignando la nomenclatura y numeración -, del lugar en que se realizará la sesión es indispensable en la convocatoria, pues sólo si los convocados saben exactamente en qué lugar se realizará la sesión estarán en aptitud de acudir a la misma. En cambio, en el acta sólo se requiere que la referencia al lugar permita verificar que la sesión se realizó en el indicado en la convocatoria. En este caso, la indicación únicamente de la ciudad en la que se realizó la sesión no permite verificar que la sesión se haya realizado en el lugar indicado en la convocatoria.

En el acta de la sesión del consejo directivo del 22 de enero de 2002 que se ha presentado se precisa el lugar en que se celebró la sesión del 13 de febrero de 2001. Sin embargo, dado que el consejo directivo que sesiona es el elegido - sin haber contado con el quórum debido -, en la asamblea del 23 de marzo de 2001, no queda subsanado el defecto.

Por lo tanto, corresponde confirmar el cuarto numeral de la observación.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN.

PRIMERO.- CONFIRMAR el primer, tercer y cuarto numeral, **REVOCAR** el segundo numeral de la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título venido en grado.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

"Para que se celebre válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al consejo directivo, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria".

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Art. 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Excepto los asuntos que la Ley o el Estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 021-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 18 de enero de 2002

APELANTE : VULCO PERÚ S.A.
TÍTULO : 208523 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2001.
HOJA DE TRAMITE : 51315 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2001.
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.
ACTO : OTORGAMIENTO DE PODER POR EL DIRECTORIO.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dra. Mery Luz Mendoza Gálvez.

La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: “De los antecedentes registrales no se desprende que el directorio tenga facultades para realizar, el acto materia del presente título (delegación de facultades para efectuar todo tipo de contratos de arrendamientos financieros). Art. 2011 del Código Civil. Art. 32 Inc. a) del Reglamento General de los Registros Públicos. (...). Derechos Pendientes de pago: S/. 54.00.”

II. DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL TÍTULO

Copia certificada notarialmente del acta de sesión del directorio del 18 de octubre de 2001, en la que se acuerda otorgar poder al gerente general de la sociedad, Oscar Bauer Bunney y otros, “para que en nombre y representación de la sociedad pueda celebrar todo tipo de contratos de arrendamiento financiero” dentro de los límites establecidos en la referida acta.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

VULCO PERÚ S.A. se encuentra inscrita en la ficha N° 56060 y su continuación en la Partida Electrónica N° 00720623 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima; asimismo, obra inscrito en el asiento C 00006 de la referida partida registral la ratificación del directorio de la sociedad conformado por 5 miembros y presidido por Ricardo Garib Nazal.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Debe determinarse si el directorio, como órgano de gestión y dirección de la sociedad anónima, tiene facultades respecto de actos de administración como de disposición y consecuentemente, puede otorgarlas al gerente.

V. ANÁLISIS

1.- El Artículo 172 de la Ley General de Sociedades (la Ley) establece que “el directorio tiene las facultades de gestión y de representación legal necesarias para la administración de la sociedad dentro de su objeto, con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la junta general”; en ese sentido, es necesario analizar si las facultades con que cuenta el directorio y a que hace referencia el citado artículo están referidos tanto a actos de administración como actos de disposición, siendo para ello necesario examinar las facultades que en distintos artículos de la Ley se atribuyen tanto a la junta general, como al directorio y al gerente a efectos de efectuar una interpretación sistemática.

2.- La Ley regula en la Sección Cuarta a los órganos de la sociedad anónima: en el Título I a la “junta general de accionistas”, y en el Título II a la “administración de la sociedad”, que comprende al “directorio” y la “gerencia”.

3.- Los Artículos 114 y 115 de la Ley señalan las atribuciones de la junta general entre las que se contempla -en el inciso 5) del Artículo 115-, el acordar la enajenación, en un solo acto, de activos cuyo valor contable exceda el cincuenta por ciento del capital de la sociedad.

4.- El Artículo 77 de la Ley, señala que las adquisiciones a título oneroso de bienes cuyo importe exceda del diez por ciento del capital pagado realizadas dentro de los seis meses desde la constitución de la sociedad, deben ser aprobadas por la junta general, salvo que se trate de adquisiciones de bienes cuyo tráfico es propio del objeto social o que se realicen en rueda de bolsa; en consecuencia, dentro del referido plazo de seis meses, aun cuando se trate de la adquisición de bienes cuyo tráfico no sea propio del objeto social, no se requerirá de la aprobación por la junta general si su importe no excede del diez por ciento del capital; asimismo, transcurrido el referido plazo, no se requerirá aprobación por la junta general de las adquisiciones de bienes cuyo tráfico no sea propio del objeto social, sea cual fuere el importe de las mismas.

5.- En lo que respecta al directorio, el Artículo 179 de la Ley dispone que los contratos que la sociedad celebre con un director que no versen sobre las operaciones que normalmente realice la sociedad con terceros, así como la concesión de créditos o préstamos a los directores u otorgamiento de garantías a su favor, cuando no se trate de las operaciones que normalmente celebre con terceros, podrán ser celebrados u otorgados con el acuerdo previo del directorio, tomado con el voto de al menos dos tercios de sus miembros; vale decir, el directorio puede acordar celebrar contratos con un director que no versen sobre las operaciones que normalmente realice la sociedad, así como conceder créditos o préstamos y otorgar garantías en favor de los directores; en consecuencia, con mayor razón podrá el directorio acordar la celebración de contratos con quienes no son directores que no versen sobre las operaciones que normalmente realice la sociedad, así como conceder créditos o préstamos y otorgar garantías en favor de quienes no son directores.

6.- En lo que se refiere a la gerencia, el Artículo 188 de la Ley señala que es atribución del gerente general celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social; vale decir, la Ley no señala que el gerente sólo podrá celebrar actos de administración, por lo que podrá celebrar también actos de disposición, siempre que se trate de actos ordinarios correspondientes al objeto social.

7.- La Ley ha previsto que la administración de la sociedad anónima está a cargo del directorio y la gerencia, pero conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, “administración de la sociedad” no es equivalente a “actos de administración”, puesto que de ser así los actos de disposición habrían sido atribuidos a la junta general; sin embargo,

la ley únicamente asigna a la junta general facultades de disposición en forma excepcional: enajenación de activos de valor contable superior al cincuenta por ciento del capital y adquisiciones - dentro de los seis meses siguientes a la constitución -, de bienes cuyo tráfico no es propio del objeto social, de valor superior al diez por ciento del capital, además la ley expresamente atribuye al directorio la facultad de otorgar préstamos, créditos y garantías, los que no constituyen actos de administración.

8.- Por lo tanto, con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto atribuyen a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar actos de administración y actos de disposición y por lo tanto, celebrar contratos de arrendamiento financiero, como ocurre en este caso, y otorgar poder para ello.

9.- Asimismo, corresponde examinar el Artículo 172 de la Ley en la parte que señala que el directorio tiene facultades para la administración de la sociedad dentro de su objeto; al respecto, el Artículo 11 de la ley establece que la sociedad circunscribe sus actividades a aquellos negocios u operaciones lícitos cuya descripción detallada constituye su objeto social, entendiéndose incluidos en el objeto social los actos relacionados con el mismo que coadyuvan a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados.

10.- Usualmente las sociedades precisan para el desarrollo de sus actividades, la celebración de diversas operaciones como ocurre con los contratos de arrendamiento financiero; éste será por lo tanto uno de los actos relacionados con el objeto social que coadyuvará a la realización de los fines de la sociedad y que no requiere estar expresamente indicado.

11.- Los actos relacionados con el objeto social que coadyuvan a la realización de sus fines son innumerables; dado que no se requiere que se encuentren expresamente indicados, no será posible que el Registrador Público califique si estos actos efectivamente coadyuvarán a la realización de los fines de la sociedad puesto que ello implicaría evaluar si las decisiones del directorio son adecuadas para la gestión de la sociedad, evaluación que no sólo no le compete, sino que además no cuenta con la información necesaria para poder pronunciarse al respecto.

12.- Por lo tanto, los Registradores Públicos no podrán observar la inscripción de acuerdos del directorio referidos a actos de disposición argumentando que no se encuentran expresamente previstos dentro del objeto social; tal evaluación corresponderá a la propia junta general, a los accionistas y en última instancia al Poder Judicial.

13.- En cambio, como queda dicho, si procederá observar la inscripción del acuerdo del directorio cuando se refiera a materias que expresamente el estatuto atribuya a la junta general u otro órgano o excluya expresamente de la competencia del directorio, o cuando se trate de los casos previstos en la ley, como en el inciso 5) del Artículo 115 y el Artículo 77 de la ley.

14.- En la sesión del directorio, cuya inscripción se solicita, se otorgan poderes al gerente de la sociedad, Oscar Bauer Bunney, para que celebre contratos de arrendamiento financiero: a). hasta por un monto máximo de US \$ 30,000 dólares americanos o su equivalente en moneda nacional, actuando conjuntamente con cualesquiera uno de los siguientes ejecutivos: Graciela Mylene Fiestas del Aguila, Víctor Renato Rodríguez Águila o Héctor Ayllón Aragonez; y b). por un monto mayor de \$ 30,000 dólares americanos o su equivalente en moneda nacional, actuando conjuntamente con cualesquiera uno de los directores de la sociedad.

15.- Las facultades a que se refiere el acto de apoderamiento se encuentran dentro de las atribuciones propias del Directorio - en tanto no existe norma expresa que disponga lo contrario -, por lo que resulta procedente acoger la presente solicitud de inscripción.

16.- Que este mismo criterio ha sido recogido en las Resoluciones N° 238-2001-ORLC/TR del 08.06.01 y N° 240-2001-ORLC/TR del 12.06.01.

Actuando como Vocal Ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata;

VI. SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la observación de la Registradora Pública (e) del Registro de Personas Jurídicas de Lima y **DISPONER** la inscripción del título, previo pago de los derechos registrales correspondientes.

SEGUNDO.- PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA:

“Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición.”

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

La excusa de aceptación de cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este Registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 622-2001-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 28 de diciembre de 2001

APELANTE : ENRIQUE FERNANDO CORPANCHO
TITULO : Nº 203139 DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 2001
HOJA DE TRAMITE : 51206 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2001
REGISTRO : PERSONAS NATURALES DE LIMA
ACTO : EXCUSA DE ACEPTACION DE CARGO DE ALBACEA

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la tacha formulada por la Registradora Pública Dra. Milagritos Lucar Villar del Registro de Personas Naturales de Lima. La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: Se tacha el presente título por cuanto la excusa del cargo de Albacea no es un acto inscribible en este Registro de Testamentos, de conformidad con el Art. 2039 del Código Civil y el Art. 1 del Reglamento del Registro de Testamentos. Cabe señalar que el Registro de Testamentos es un Registro organizado en base al folio personal, conforme al Art. IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es que "se abrirá una partida por cada persona natural, en las cual se extenderán los diversos actos inscribibles". Siendo que los actos materia de inscripción sólo pueden estar referidos a la persona del testador, no por tanto inscribible el presente acto.

La presente se realiza con arreglo a los Arts. 2011, 31, 32, y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la excusa de aceptación de cargo de albacea que otorga don Enrique Guillermo Marcelo Ferrando Corpancho mediante Escritura Pública de fecha 31 octubre del 2001 extendido ante el Notario Público Abraham Velarde Alvarez.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El Testamento otorgado por don Pedro Ferrando Corpancho en el que consta la designación de albacea cuya excusa de aceptación de cargo se pretende inscribir, se encuentra registrado en la partida electrónica Nº 07003367 del Registro de Testamentos de Lima.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

De los fundamentos expuestos en la esquila de observación, así como del argumento expuesto por el apelante, a criterio de esta Sala la cuestión a discutir es si la excusa de aceptación de cargo de albacea es un acto inscribible.

Interviene como Vocal Ponente la Dra. Rosario del Carmen Guerra Macedo.

V. ANALISIS

1.- La Registradora Pública denegó la inscripción por cuanto la excusa de cargo de albacea no es un acto inscribible en el Registro de Testamentos, de conformidad al Artículo 2039 del Código Civil y el Artículo 1 del Reglamento del Registro de Testamentos, asimismo argumenta que al estar organizado el Registro de Testamentos por el sistema de folio personal, los actos a inscribir debe estar referidos a la persona del testador, lo que no sucede en el presente caso;

2.- El apelante arguye que la correcta interpretación del Artículo 2039 del Código Civil no debe considerar que la lista de supuestos en ella enunciada es taxativa, sino que atendiendo al principio de publicidad registral debe entenderse que existen muchos otros actos a los cuales el registro tiene el deber de brindar publicidad y en el caso de excusa al cargo de albacea, si bien no se trata de un acto realizado por el testador, constituye un acto que tiene estrecha vinculación con la administración de los bienes de la sucesión, así lo entiende la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, la cual en su parte pertinente señala que no debe entenderse de ningún modo que la numeración del Artículo 2039 del Código Civil sea taxativa;

3.- El apelante también argumenta que los fundamentos de tacha son contrarios al principio de legitimación Registral enunciado en el Artículo 2013 del Código Civil y el Artículo VII del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en tanto que “al haberse nombrado por testamento dos albaceas sucesivos, y habiéndose excusado del cargo el albacea titular, Sr. Enrique Ferrando Corpancho (...)”, “le corresponde ejercer el cargo al albacea suplente a la persona designada en el testamento, Sr. Javier Eduardo Ferrando Corpancho. Sin embargo al no permitirse la inscripción de dicha excusa en la partida Registral correspondiente al testamento”, “para cualquier tercero que consulte la partida Registral donde consta la ampliación al testamento, el Sr. Enrique Ferrando Corpancho, designado como albacea titular seguirá siendo la persona legitimado para el albaceazgo, pese a que en virtud de la excusa de dicho cargo, la administración de los bienes de la sucesión le corresponde al albacea suplente es al Sr. Javier Ferrando Corpancho”, “estableciendo una discrepancia entre la realidad formal, tal como aparece en los registros; y la realidad fáctica o material consagrada en la escritura pública de excusa al cargo de albacea”(..);

4.- El segundo párrafo del Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN, establece que 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”, de lo que se colige que la organización Registral que rige el Sistema Nacional de los Registros Públicos Peruano en lo que respecta a personas naturales es el de “folio personal” el cual tiene como fundamento que toda relación jurídica o hecho jurídico supone un sujeto o sujetos como causa o receptores de los efectos jurídicos del mismo;

5.- En el caso de Registro de Testamentos, se entiende que se abrirá una partida por el causante o por el que ha de causar la sucesión, teniendo en consideración lo establecido en el Artículo 11 del Reglamento del Registro de Testamentos;

6.- La exposición de motivos del Registro de Testamento regulado en Título VI del Libro IX del Código Civil publicado el 19 de noviembre de 1990, indica que “La función de este registro es la de publicar u ofrecer publicar el contenido de las expresiones de última voluntad del testador, así como de otorgar seguridad a quien contrate con los herederos, legatarios o albaceas adquiriendo derechos”;

7.- El Artículo 2039 del Código Civil concordante con el Artículo 1 del Reglamento del Registro de Testamentos prescribe que se inscriben en este registro: 1.- Los testamentos, 2.- Las modificaciones y ampliaciones de los mismos; 3.- Las revocaciones de los actos a que se refieren los incisos 1) y 2); 4.- Las sentencias ejecutoriadas sobre nulidad, falsedad o caducidad de los testamentos; 5.- Las sentencias ejecutoriadas en los juicios sobre justificación o contradicción de la desheredación y 6.- Las escrituras revocatorias de la desheredación; apreciándose que no todos estos actos derivan de la voluntad del testador sino que también derivan de situaciones que en cierta manera modifican o extinguen dicha voluntad y que importa una trascendencia jurídica en la sucesión como son los casos previstos en los incisos 4) y 5) de la precitada norma;

8.- Por otro lado, el Artículo 7 del citado Reglamento del Registro de Testamentos prescribe que “producido el fallecimiento del que ha otorgado un testamento por escritura pública, se ampliará el correspondiente asiento, indicándose los nombres de los herederos, de los legatarios y demás actos de disposición que hubiera efectuado, inclusive el nombramiento de albacea (...)”

9.- De lo reglamentado en la norma citada en el considerando que precede, se puede colegir que aun cuando el Artículo 1 del Reglamento del Registro de Testamentos, y el Artículo 2039 del Código Civil no lo prevé como tal, es inscribible en el Registro de Testamentos el nombramiento de albacea, y estando a lo expuesto en la exposición de motivos referido en el considerando sexto, también se puede colegir que el nombramiento de albacea no sólo es un acto inscribible porque constituye la última voluntad del testador, sino porque además busca otorgar seguridad a quien contrate con dicho albacea;

10.- En tal sentido, los supuestos enumerados en el Artículo 2039 del Código Civil y el 1 del Reglamento del Registro de Testamentos, no puede entenderse de manera limitativa, sino meramente enunciativa, toda vez que pueden existir otros actos susceptibles de ser inscritos vinculados estrictamente al testamento inscrito en acto previo y que a su vez tenga relevancia en la ejecución de dicho testamento;

11.- El Artículo 778 del Código Civil menciona al albacea como executor testamentario, sin embargo no conviene equiparar al albacea con un mero executor, ni es correcto ceñir sus labores a las disposiciones testamentarias propiamente dichas, toda vez que el código asigna al albacea otras obligaciones, le hayan sido encomendadas o no por el testador según se desprende de lo normado en los Artículos 787 y 794 del referido Código Civil;

12.- Entre las obligaciones del albacea prescritas en el Artículo 787 del Código Civil se encuentra la de: Administrar los bienes de la herencia que no hayan sido adjudicados por el testador, hasta que sean entregados a los herederos o legatarios, salvo disposición diversa del testador (Inc. 4), Vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador, o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados (Inc. 7) y Procurar la división y partición de la

herencia (Inc. 8), actos que por tratarse de disposición y administración de bienes deben revestir la debida formalidad jurídica;

13.- De otro lado, si bien el albacea tiene obligaciones y funciones que cumplir a favor de la sucesión testamentaria; sin embargo la ley también le faculta para excusarse de ejercer el cargo sin expresión de causa y a renunciar al cargo una vez aceptado siempre que medie justa causa, según se desprende del Artículo 785 del citado Código Civil, asimismo este cargo también puede ser objeto de remoción, situaciones estas que deben ser conocidas por el tercero contratante;

14.- De acuerdo a los fundamentos expuestos en los considerandos que preceden, esta Sala concluye que la excusa de aceptación de cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto- como ya se ha indicado- este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas;

15.- En aplicación al caso concreto, procede la inscripción del título apelado, toda vez que don Enrique Guillermo Marcelo Ferrando Corpancho, - quien aparece inscrito en la partida electrónica N° 11172105 como albacea titular de la sucesión Testamentaria del causante Pedro Ferrando Corpancho -, formula excusa de aceptar el cargo de conformidad con lo previsto en el Artículo 785 del Código Civil, mediante escritura pública de fecha 31 octubre del 2001 extendido ante el Notario Público Abraham Velarde Alvarez, documento que además cumple con el principio de titulación autentica previsto 2010 del Código Civil;

16.- Esta sala considera que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria porque interpreta de modo expreso y con carácter general el Artículo 2039 del Código Civil y 1 del Reglamento del Registro de Testamentos, razón por la cual determina su publicación en el Diario Oficial El Peruano, en aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos;

VI. RESOLUCION

PRIMERO.- REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Personas Naturales de Lima al Título N° 203139 del 5 de noviembre de 2001 y **DISPONER SU INSCRIPCION** de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al alcance del Artículo 2039 del Código Civil concordado con el Artículo 1 del Reglamento del Registro de Testamentos aprobado por Sesión de Sala Plena de la Corte Suprema de fecha 22 de enero de 1960, en el sentido que “La excusa de aceptación de cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas”.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese y comuníquese.

WALTER POMA MORALES
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL C. GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Se debe entender como regla general, que de producirse un cambio o rectificación de clase de un vehículo, implicará un cambio de placa de rodaje, es por ello que el sistema informático del Registro de Propiedad Vehicular, se encuentra así diseñado. Sin embargo esta regla no es aplicable para el caso de remolques y semiremolques, por cuanto ambos son identificados con la misma letra Z"; debiendo el registrador público compatibilizar dicho sistema informático con esta situación en particular, caso contrario se estaría incurriendo en error.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº V015-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 5 de julio de 2002

APELANTE : AQUILES ARIAS ARZAPALO
TÍTULO : 49185 DEL 12.3.2002
REGISTRO : BIENES MUEBLES - PROPIEDAD VEHICULAR
ACTO : RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL
SUMILLA : RECTIFICACIÓN O CAMBIO DE CLASE

I. ACTO(S) CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la rectificación de placa de ZI-3667 a ZG-5076

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Propiedad Vehicular, Dra. Bertha Nancy Mantilla Espinoza, denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: Se tacha de plano el presente título porque la placa ZG-5076 está fuera de circulación por rectificación de clase, teniendo nueva placa ZI 3667

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante solicita que se deje sin efecto la tacha formulada, porque sin razón, ni sustento jurídico legal alguno se ha cambiado la placa que se le asignó con motivo de su inscripción. Manifiesta que al solicitar cambio de eje, también se le efectuó el cambio de clase, y al solicitar la rectificación de clase, se le efectuó el cambio de placa. Argumenta que el registro debe rectificar, porque fue su personal quien incurrió en error.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La presente solicitud de inscripción está referida al vehículo de placa ZG-5076, la que al ser dado de baja fue signada como ZI3667

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente la Dra. Rosario Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es si en el registro de propiedad vehicular procede la reapertura de una partida registral - equivalente a placa de rodaje -, la que por error fue cerrada o dado de baja.

VI. ANÁLISIS

1.- El título venido en grado se refiere al vehículo de clase “semiremolque”, de carrocería tipo cisterna baranda, y año de fabricación 1989, y que con motivo de su inmatriculación efectuado el 9 de enero de 1991 fue signado con placa de rodaje ZG5076, según consta de sus antecedentes registrales;

2.- También consta en los antecedentes, que mediante título N° 203927 del 1 de diciembre de 2000 se solicitó la inscripción de cambio de características respecto al número ejes del vehículo (de 2 a 3), habiéndose emitido en esa oportunidad la tarjeta de propiedad con número interno 627630 en la que consignó como clase de vehículo el de “remolque”. Posteriormente mediante título N° 176146 del 9 de octubre de 2001, se solicitó la rectificación de oficio, solicitud que dio como resultado el cierre de la partida de la placa de rodaje ZG5076 y se procediera a la apertura de la partida de la placa de rodaje a ZI3667 emitiéndose la tarjeta de propiedad con número interno 800301;

4.- Se denomina “remolque” al vehículo sin motor utilizado para que lo remolque un vehículo motorizado de tal forma, que ninguna parte de su peso descansa sobre el vehículo remolcador, y se denomina “semiremolque” al vehículo sin motor y sin eje delantero, que se apoya en el remolcador transmitiéndole parte de su peso bruto, estos conceptos se encuentran contenidos en el Artículo 6 del D.S. N° 034-2001-MTC, “Reglamento Nacional de Vehículos” que recoge los mismos conceptos establecidos en el D.S. N° 003-73-TC;

5.- De conformidad al Art. 7 de la Resolución Ministerial N° 052-73-TC/TE del 10 de abril de 1973 cada clase de vehículo será identificado con letras mayúsculas, siendo que para el caso de los vehículos de clase “remolque” y “semiremolque” estos serán identificados con la letra “Z” y de efectuarse su inscripción en las jurisdicciones de Lima y Callao, debe ir acompañado de las letras G, I, o Q;

6.- De acuerdo a los dos considerandos que preceden, se debe entender como regla general, que de producirse un cambio o rectificación de clase de un vehículo implicará un cambio de placa de rodaje, es por ello que el sistema informático del Registro de Propiedad Vehicular se encuentra así diseñado. Sin embargo esta regla no es aplicable para el caso de remolques y semiremolques, por cuanto ambos son identificados con la misma letra “Z”, debiendo el registrador público compatibilizar dicho sistema informático con esta situación en particular, caso contrario estaría incurriendo en error,

7- En el caso submateria, el apelante solicitó mediante Título 176146 del 9 de octubre de 2001 la rectificación de oficio de la clase remolque a semiremolque, debiendo en esa oportunidad el registrador efectuar dicha rectificación sin necesidad de cancelar la partida o dar de baja a la placa ZG50762, ni mucho menos generar una nueva partida o placa ZI3667;

8.- Habiéndose producido un error imputable al registro, es necesario que se proceda a la rectificación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos³, tomando en consideración la particularidad del Registro de Propiedad Vehicular, es decir que al trasladar el asiento rectificatorio de clase (generado

en virtud al Título 176146 del 09-10-2001) lo que tendrá como consecuencia la reapertura de la partida de la placa ZG5076 y cierre de la partida de la placa ZI3667.
Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR la tachada formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Vehicular de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, y **DECLARAR** que el mismo es inscribible conforme lo estipulado en el OCTAVO considerando de la presente resolución.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

“Se debe entender como regla general, que de producirse un cambio o rectificación de clase de un vehículo, implicará un cambio de placa de rodaje, es por ello que el sistema informático del Registro de Propiedad Vehicular se encuentra así diseñado. Sin embargo esta regla no es aplicable para el caso de remolques y semiremolques, por cuanto ambos son identificados con la misma letra “Z”, debiendo en todo caso el registrador compatibilizar dicho sistema informático con esta situación en particular, caso contrario se estaría incurriendo en error”.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

WALTER POMA MORALES
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 625° del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el Artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 079-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 13 de febrero de 2002

APELANTE : TEODOSIA OLINDA QUISPE CONTRERAS
TÍTULO : N° 5377 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2001
RECURSO : DEL 2 DE ENERO DE 2002
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE HUANCAYO.
ACTO : CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR
SUMILLA : CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR

I. ACTO (s) CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado se solicita la cancelación de la medida cautelar de embargo inscrita en el asiento D-2 de la ficha N° 0299-AP-B del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, en virtud de la declaración jurada con firma legalizada por Notario de la recurrente y de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 26639, a la que se acompaña copia simple de una sentencia judicial.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) Dr. Julio César Delgado Mallasca del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "1.- Estando a la rogatoria del título presentado por el que se solicita la caducidad de anotación preventiva de embargo (As. D-2 de la ficha 299-AP de Prop.), por haber transcurrido más de dos años de consentida o ejecutoriada la sentencia recaída en el principal, siempre que ésta haya sido favorable al anotante, se le solicita a fin de procederse a la calificación del título presentado, el parte judicial correspondiente, en el que conste los instrumentos procesales pertinentes (primer párrafo del Art. 1 de la Ley N° 26639 y Art. 625 del C.P.C). 2.- Asimismo, se le hace de conocimiento que para la cancelación de medidas cautelares de conformidad al segundo párrafo del Art. 1 de la Ley N° 26639, es a los cinco años contados desde la fecha de su anotación en el Registro, y verificado el tiempo del asiento D-2 de la ficha N° 0299-AP, se constata que aún no ha cumplido los 5 años".

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la solicitud de cancelación de la medida cautelar aparece registrado en la ficha N° 0299-AP del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, siendo su titular registral Teodosia Olinda Quispe Contreras.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si se ha cumplido con el plazo de caducidad establecido en el Artículo 625 del Código Procesal Civil concordado con la Ley N° 26639, para proceder a extender el asiento de cancelación de la medida cautelar.

V. ANÁLISIS

1.- La recurrente ha presentado una solicitud para la cancelación de la medida cautelar de embargo anotada en el asiento D-2 de la ficha N° 0299-AP del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, amparándose en el primer párrafo del Artículo 625 del Código Procesal Civil, que establece: “Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva”.

2.- Para ello ha anexado a su declaración jurada copia simple de la sentencia N° 270-97 de fecha 9 de octubre de 1997 expedida por el Juez Provisional del Primer Juzgado Civil de Huancayo, en el Expediente N° 78897, en los seguidos por Carrubal Import. S.R.L., con Olinda Quispe Contreras sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, que declara fundada la demanda y ordena que la ejecutada pague a la actora la suma de S/. 9,213.23 nuevos soles; indicando que desde la fecha de su expedición hasta el presente ha transcurrido el plazo de dos años que determina la norma procesal precitada.

3.- Revisado el asiento D-2 de la partida registral mencionada en el punto primero del análisis, se advierte que se trata de la anotación preventiva de embargo extendida en virtud de los autos seguidos por Carrubal Import S.R.L., con Olinda Quispe Contreras, sobre Ejecución de Medida Cautelar fuera de Proceso; proceso seguido ante el Juzgado Mixto de Huancayo, trabándose la medida hasta por la suma de US\$ 8,500.00 dólares americanos, en mérito al título N° 3172 del 25 de abril de 1997.

4.- A efectos de determinar la procedencia del levantamiento submateria es preciso analizar la normativa aplicable y en este sentido, el Artículo 625 del Código Procesal Civil dispone que toda medida cautelar, entre las que se encuentran comprendidas las anotaciones de demanda y los embargos, caducan a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con dicha medida y, sin perjuicio de esto, caduca también a los cinco años desde la fecha de su ejecución, esto es, a los cinco años desde su anotación registral, por lo que en este último caso el plazo se computará desde la fecha del respectivo asiento de presentación.

5.- Mediante la Ley N° 26639 se dictaron normas para la aplicación del plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código acotado y se ampliaron sus alcances, estableciendo en su Artículo 3 que las demandas y sentencias, así como las hipotecas, gravámenes y otras cargas reales, se extinguirían a los diez años de inscritas, lo que supone necesariamente que el plazo previsto en la segunda parte del Artículo 625, según el cual las medidas cautelares también caducan a los cinco años desde la fecha de su ejecución, quedó tácitamente modificado en lo que se refiere a las anotaciones preventivas de demanda, mas no a los embargos.

6.- La Ley N° 26639 prescribe que los asientos registrales donde se encuentran anotados medidas cautelares se cancelarán a instancia del interesado, con la sola presentación de una declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

7.- La verificación del tiempo transcurrido que compete al Registrador se enmarca dentro de su función calificadora y supone la constatación de que dicho tiempo, previsto en la Ley como causal de caducidad, efectivamente haya transcurrido, por lo que la declaración jurada por sí sola no resulta suficiente para dar lugar a la cancelación de una medida cautelar anotada en el Registro, toda vez que es el transcurso del tiempo y no la manifestación de voluntad formulada por el interesado, el supuesto de hecho cuya consecuencia jurídica es la caducidad, constituyendo esta declaración jurada únicamente la forma obligatoria por mandato legal en que el interesado debe hacer valer su rogatoria.

8.- Por lo expuesto, cuando los antecedentes registrales no ofrecen la información necesaria para verificar el transcurso del plazo de caducidad, en el que lo relevante es la fecha en que concluyó el proceso principal, debe acreditarse dicha circunstancia acompañando las copias certificadas de las resoluciones judiciales pertinentes, siendo preciso señalar que está instancia se ha pronunciado así en las Resoluciones N° 185-98-ORLC/TR del 7 de mayo de 1998 y N° 238-99-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, entre otras.

9.- En el caso materia del grado sé ha anexado copia simple de la sentencia de fecha 9 de octubre de 1997, cuando debió presentarse copia certificada (por auxiliar jurisdiccional) de la misma, así como copia certificada de la resolución que la declaró consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, con el propósito de verificar de manera fehaciente el transcurso del plazo de caducidad de dos años, a que sé contrae el primer párrafo del Artículo 625 del Código Procesal Civil; resultando al respecto innecesario que se presenten partes judiciales con el contenido antedicho.

10.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución.

VI. RESOLUCION

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo al título referido en él encabezamiento y **DECLARAR** que el mismo es inscribible, siempre que se cumpla con la presentación de la documentación señalada en el punto noveno del análisis de la presente Resolución.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Cancelación de medida cautelar

“Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el Artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por a auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara

consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años”.

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con el Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Resulta procedente inmatricular vehículos usados dados de baja por la Policía Nacional y adjudicados a terceros, pues los supuestos de inmatriculación contenidos en el Art. 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular o son exclusivos ni excluyentes, dado que supuestos análogos pueden y deben merecer acogida registral, de conformidad con el Art. VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 034-2002-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, siete de marzo del año dos mil dos.

INGRESO N° : 017-2002
PROCEDENCIA : HUARAZ
REGISTRO : PROPIEDAD VEHICULAR
TÍTULO : 32162 DEL 19-12-2001

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por don Luis Alberto Mejía Valdivieso, contra la tacha formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Vehicular de Huaraz Dra. Zoila Huerta Cruzatti, a la solicitud de inscripción de inmatriculación de vehículo dado de baja por la Policía Nacional del Perú.

ANTECEDENTES

Con fecha 19-12-2001, se presentó el Título N° 32162, en el cual se solicita la inmatriculación del vehículo que tiene las siguientes características: Marca: Chevrolet, Modelo C-20, Año: 1990, N° Chasis: LLCO23106, N° Motor: OJE106M022, Color: Blanco; N° Interno: DH-2106, a nombre de don Luis Alberto Mejía Valdivieso, quien lo adquirió de su anterior propietario don César Augusto Sánchez Mejía mediante contrato privado de compraventa de fecha 23-10-2000 con firmas legalizadas por Notario de Huaraz Fredy Otárola Peñaranda. A su vez don César Augusto Sánchez Mejía adquirió el citado vehículo, por adjudicación a su favor mediante proceso de venta de vehículos dados de baja mediante Resolución Regional N° 027-IV-RPNP-HZ/OFAD-ULOG-ST de fecha 23-8-2000, según copias certificadas adjuntadas, y la Constancia Provisional de entrega de vehículo y Memorándum N° 023-2000-IV-RPNP-HZ/OFAD-ULOG-ST-Sec. Cuyos originales se han adjuntado al título.

- La Registradora tachó el título por lo siguiente:

“Se tacha el presente título por cuanto, no es posible inmatricular vehículos dados de baja y rematados por la Policía Nacional del Perú. Art. 2011 Código Civil, Arts. 16 y 20 Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.”

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Entre los fundamentos que se extraen del escrito impugnatorio, tenemos los siguientes:

1. Que el vehículo que se pretende inmatricular fue dado de baja por la Policía Nacional del Perú, adjudicándose a favor de SO1 PNP César Augusto Sánchez Mejía, conforme a las normas vigentes sobre la materia.
2. Que el año anterior registró un vehículo de similares características (es decir también dado de baja por la Policía Nacional del Perú), presentado con el Expediente N° 10268762.

CONSIDERANDO

1.- Que, mediante el título venido en grado se solicita la inmatriculación en el Registro de Propiedad Vehicular de Huaraz, del vehículo cuyas características se han indicado anteriormente. Dicho vehículo ha sido dado de baja por la Policía Nacional del Perú mediante Resolución N° 027-00-IV-RPNP-EMR-HZ y fue adjudicado en remate a favor de César Sánchez Mejía, quien a su vez lo transfirió al apelante Luis Alberto Mejía Valdivieso;

2.- Que, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular vigente, aprobado por Resolución N° 255-99-SUNARP/SN publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 5-8-1999, contempla cuatro supuestos de inmatriculación que son los siguientes: a) Vehículos importados, sean éstos nuevos o usados, requiriéndose en dicho caso la presentación de la Declaración Única de Importación, Póliza de Importación o Declaración Única de Aduanas según sea el caso; b) Vehículos ensamblados o fabricados en el país, en cuyo caso se requiere el Certificado de Ensamblaje o Fabricación; c) Vehículos en situación de abandono legal y comiso administrativo, adjudicados o rematados por la Superintendencia Nacional de Aduanas, para lo cual se exige la Resolución de Adjudicación o Constancia de Remate y Comprobante de Pago; y d) Vehículos que han sido adquiridos por Prescripción Adquisitiva de Dominio, Título Supletorio o cualquier otra que a criterio del Juez resulte suficiente para generar la inmatriculación de un vehículo automotor, siendo título inscribible la Resolución Judicial que declara el derecho;

3.- Que, siendo así en el presente caso al tratarse de un vehículo dado de baja por la Policía Nacional y adjudicado a favor de un miembro de la policía nacional, en principio no nos encontramos frente a ninguno de los supuestos regulados en el Artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, por lo que en estricto la denegatoria formulada por la inferior en grado se ceñiría al marco legal;

4.- Que, sin embargo la falta de regulación en la norma, no puede ser causal de denegatoria de inscripción de un acto, salvo que la norma pertinente hubiera establecido de modo exclusivo y excluyente los actos inscribibles, lo cual no se da en el presente caso, pues ello se daría si la norma estipulase “que sólo son inscribibles”. En el caso de la inmatriculación de vehículos, el Artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular señala “se denomina inmatriculación a la primera inscripción de dominio de un vehículo en el Registro de Propiedad Vehicular” y en el Artículo 20 regula algunos supuestos de inmatriculación, que como ya lo dijimos no son exclusivos ni excluyentes, pudiendo existir otros casos análogos no contemplados expresamente en la norma, pero que por su naturaleza y contenido merecen también acogida registral;

5.- Que, el Artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, en su numeral 1 señala lo siguiente: “Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por

deficiencia de sus fuentes; en tales casos acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.”; Por tanto en el caso materia de autos corresponde al Tribunal Registral del Norte adoptar la decisión correspondiente, atendiendo a los principios que inspiran al procedimiento administrativo;

6.- Que, en el presente caso ante el vacío legal, cabe aplicar la analogía como método de integración de la norma, por lo que dentro de los supuestos de inmatriculación regulados en el Artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, tenemos que el supuesto que más se asemeja es el contemplado en el inciso c) referido a los vehículos en situación de abandono legal y comiso administrativo, adjudicados o rematados por la Superintendencia Nacional de Aduanas;

7.- Que, siendo así, en el presente caso tratándose de una adjudicación efectuada por la Policía Nacional del Perú a favor de uno de sus miembros, para efectos de proceder a la inmatriculación del vehículo, se requiere la presentación de la Resolución correspondiente en donde se da de baja al vehículo, el Acta de Remate y el comprobante de pago respectivo u otro documento en sustitución de aquél. Adicionalmente se deberá adjuntar el Certificado de Revisión Técnica, conforme lo establecido en el literal G del Artículo 53 del Reglamento Nacional de Vehículos aprobado por D.S. N° 034-2001-MTC;

8.- Que, en el presente caso, de la documentación adjuntada al título, se advierte que sólo se ha adjuntado copia certificada de la Resolución N° 027-00-IV-RPNP-EMR-HZ de fecha 23-8-2000 en la cual se da de baja al vehículo, mas no así los demás documentos a que se refiere el considerando anterior, por lo que a efectos de proceder a su inscripción deberá adjuntarse dichos documentos;

9.- Que, adicionalmente, el colegiado considera que de procederse a la inscripción, el Registrador deberá comunicar a todas las oficinas registrales del país las características del vehículo inscrito, a fin de evitar que se inscriba doblemente el mismo vehículo, tal como está regulado en el inciso a) del Artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, en el caso de inscripciones en base a copias autenticadas de la Declaración Única de Importación;

10.- Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, se debe comunicar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de que supere este vacío legal y regule el supuesto contemplado en el caso materia de la presente alzada, en el sentido optado por este colegiado;

11.- Que, el colegiado, considera además que la presente resolución en tanto que interpreta de modo expreso y general un nuevo supuesto de inmatriculación de vehículos automotores no contemplado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, constituya precedente de observancia obligatoria en el ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, en consecuencia debe procederse a su publicación en el Diario Oficial El Peruano de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la tacha formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Vehicular de Huaraz, al título venido en grado y **DECLARAR QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE**, si se adjunta la documentación faltante a que se refieren el séptimo y octavo considerando.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente resolución constituya precedente de observancia obligatoria en el ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, **DISPONIÉNDOSE** su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

TERCERO.- DAR CUENTA de la presente resolución, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para efectos de lo señalado en el décimo considerando.

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

**PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA RATIFICADOS POR EL
SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO
LOS DIAS 29 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2002 ***

Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

1.- “Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 137-2002-ORLC/TR del 8 de marzo de 2002, publicada el 13 de abril de 2002.

2.- “La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2002-ORLC/TR del 20 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

3.- “Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311° del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

4.- “Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TRN del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

5.- “No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud a solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 031-2002-ORLC/TR del 22 de enero de 2002, publicada el 7 de febrero de 2002.

6.- “El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

7.- “Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarial mente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 158-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

8.- “La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002.

9.- “El solo hecho de que la junta universal de socios por unanimidad apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros, implica una renuncia de los demás socios así como de la sociedad misma a ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 291° de la Ley General de Sociedades, siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia, que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigibles los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del artículo 97° del Reglamento del Registro de Sociedades.

Tratándose de una transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1065° del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del artículo 1118° del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del artículo 886° del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen el carácter de bienes muebles; en consecuencia, deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 032-2002-ORLL/TR del 1 de marzo de 2002, publicada el 8 de marzo de 2002.

10.- “Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y éste es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general por derivar la inscripción directamente del mandato judicial.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 004-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

11.- “Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012° del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 9 de enero de 2002, publicada el 11 de febrero de 2002.

12.- “El juez al convocar a asamblea general ha meritado la solicitud de los interesados, por lo que no corresponde acreditar ante el registro la negativa de la convocatoria por el órgano al que le correspondía hacerlo.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 033-2002-ORLL/TRN del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

13.- “El padrón comunal de las comunidades campesinas debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario Público o Juez de Paz de ser el caso.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TRN del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

14.- “Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TRN del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

15.- “Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como es el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general- Ley N° 27444- y si en ellas no se ubica norma aplicable, se debe recurrir a las demás normas de derecho público, como el Código Procesal Civil. Conforme establece el Art. 11.2 de la Ley N° 27444, corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto de la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.

De acuerdo al Artículo 11.1 de la Ley N° 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos previstos en el Título III Capítulo II de la misma Ley, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista en su Artículo 202°.”

Criterio adoptado en la Resolución F009-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002.

16.- “La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la liquidación y bases para la subasta, no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión, por lo que no procede interponer contra aquélla medio impugnatorio alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de las cuales y previo análisis, el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la subasta definitiva, decisión que sí podría ser impugnada.”

Criterio adoptado en la Resolución N° F 016-2002- ORLC/TR del 14 de agosto de 2002, publicada el 28 de agosto de 2002.

17.- “Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial.”

Criterio adoptado en la Resolución N° F 010-2002- ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

18.- “A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución.”

Criterio adoptado por la Resolución N° 037-2002-ORLL/TRN del 11 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

**NUEVO PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO POR EL
SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO
LOS DIAS 29 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2002**

1.- El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673.

Criterio adoptado en la Resolución N° 0302-2002-ORLL/TRN del 18 de junio de 2002.

**PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA QUE NO FUERON
RATIFICADOS,
CUYOS CRITERIOS FUERON ADOPTADOS EN LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES:**

1.- Resolución N° 282-2001-ORLC/TR del 10 de junio de 2001, publicada el 21 de junio de 2002.

2.- Resolución N° 611-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 18 de enero de 2002.

3.- Resolución N° 005-2002-ORLC/TR del 9 de enero de 2002, publicada el 25 de enero de 2002.

4.- Resolución N° 017-2002-ORLC/TR del 15 de enero de 2002, publicada el 7 de febrero de 2002.

5.- Resolución N° 064-2002-ORLC/TR del 31 de enero de 2002, publicada 28 de febrero de 2002.

6.- Resolución N° 104-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 7 de marzo de 2002.

7.- Resolución N° 026-2002-ORLL/TRN del 27 de febrero de 2002, publicada el 8 de marzo de 2002.

8.- Resolución N° 062-2002-ORLC/TR del 10 de junio de 2002, publicada el 28 de febrero de 2002: No ratificada al haberse ratificado expresamente la Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10 de abril de 2002, que la subsume.

9.- Resolución N° 324-2002-ORLC/TR del 28 de junio de 2002, publicada el 12 de julio de 2002.

“El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673”. **ESTE PRECEDENTE HA SIDO DEJADO SIN EFECTO EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL⁵.**

Criterio adoptado en la Resolución N° 0302-2002-ORLL/TRN del 18 de junio de 2002.

⁵ Precedente dejado sin efecto en virtud de acuerdo plenario adoptado en los Plenos XXVII y XXVIII realizados el 21, 22 y 23 de noviembre del 2007, publicado en separata especial de El Peruano el 01.03.2008.

Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 137-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 8 de marzo de 2002

APELANTE : JULIO CÉSAR CANCHUCAJA MENDIETA
ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE
SANEAMIENTO
MUNICIPAL MANTARO SOCIEDAD ANÓNIMA –
“E.P.S. MUNICIPAL MANTARO S.A.”
TÍTULO : 5319 DEL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2001.
RECURSO : ESCRITO DEL 22 DE ENERO DE 2002.
REGISTRO : REGISTRO DE SOCIEDADES OFICINA REGISTRAL
HUANCAYO.
ACTO : RATIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS
DIRECTORIOS DE
LA SOCIEDAD.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL TÍTULO

Con el presente título se solicita la inscripción de la ratificación de los directorios de los años 1999, 2000 y 2001 de la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Municipal Mantaro Sociedad Anónima - “E.P.S. Municipal Mantaro S.A.” en mérito a copias certificadas por notario de las actas de las juntas generales realizadas el 16 de octubre de 1999, 26 de febrero, 22 de marzo, 10 de agosto y 23 de octubre de 2000, así como las juntas realizadas el 10 de enero, 6 de febrero y 25 de octubre de 2001, esuelas de convocatoria bajo cargo de la primera de las juntas generales mencionadas y copias legalizadas por notario de las publicaciones de los avisos de convocatoria de las juntas del 26 de febrero, 22 de marzo, 10 de agosto y 23 de octubre de 2000, 10 de enero y 6 de febrero de 2001, efectuadas en un diario de circulación local, así como los originales de los avisos de convocatoria a la junta general del 25 de octubre de 2001. Además de copia certificada por notario del libro de matrícula de acciones de la sociedad bajo examen.

Al interponerse el recurso de apelación, se presentan copias simples de las actas extendidas en uno de los libros de actas de la citada sociedad.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público(e) de la Oficina Registral de Huancayo, Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1. Se debe presentar copia certificada extraída del libro matrícula de acciones, donde conste la propiedad de las acciones de la E.P.S. Mantaro S.A. hasta antes de la junta

general del 25-10-2001, a efectos de comprobar la veracidad y el quórum existente en la junta general del 25-10-2001 (Arts. 91 y 92 de la Ley General de Sociedades).

2. Asimismo previa a la calificación integral del título presentado debe aclarar: que, la copia certificada de la junta general del 22-3-2000, consta que ha sido extraída de fojas 15 al 17 del libro de actas legalizado el 26 de marzo de 1998, pero es el caso que las actas de las juntas generales anteriores y posteriores fueron extraídas del primer libro de actas legalizado el 10-12-1997. Esto por cuanto teniendo en cuenta la aclaración de su escrito del 11-1-2002 y las copias legalizadas de las aperturas de ambos libros, en la copia legalizada del libro legalizado con fecha 28-3-1998, no se indica que será para las juntas ordinarias.

3. Por otro lado, se aprecia que en las diferentes juntas generales desde el 16-10-1999, ha venido ejerciendo el cargo de gerente persona o personas cuyo nombramiento o nombramientos no constan inscritas en la partida que obra en la ficha N° 1070 del Registro Mercantil, correspondiente a la E.P.S. Mantaro S.A. (como es el caso del señor CPC Rubén Samanez), por lo que a efectos de cumplir con el principio de tracto sucesivo establecido en el Art. V del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades y Art. 2015 del Código Civil, en tal sentido cúmplase con inscribir previa o simultáneamente la ratificación o el nombramiento de la persona o personas que han ocupado dichos cargos (lo que no consta inscrito). Art. 2011 del Código Civil y Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida Registral de la Entidad Prestadora de Servicios da Saneamiento Municipal Mantaro Sociedad Anónima - "E.P.S. Municipal Mantaro S.A.", inscrita en la ficha N° 1070 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Huancayo, consta inscrita en el asiento 3-b) la designación del directorio conformado por: Richar Muller Vozeler, como presidente, y Teódulo Castro Villarroel, Eusebio Javier Aliaga Alfaro, Mario Marino Salazar Orihuela, Máximo Mayor Calderón y Miguel Gutarra Poma. Posteriormente, este último director renunció al cargo siendo designado en su reemplazo Raúl Berríos Moratillo, conforme consta en el asiento 3 - c) de la ficha, directorio que ha sido ratificado "desde mayo de 1998 - mayo de 1999 y lo actuado en los años 1997 y 1998", conforme consta en el asiento 5-c).

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Gloria Salvatierra Valdivia. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si resulta necesario presentar copia del libro matrícula de acciones de la sociedad para establecer el quórum para celebrar la junta general.
2. Si los libros de actas presentados concuerdan con el antecedente registral.
3. Si la inscripción del gerente general de una sociedad anónima que actúa como secretario en las juntas generales en las que se ratifica un directorio es requisito previo para inscribir dicha ratificación.

V. ANÁLISIS

1.- Con el título materia de grado, se solicita la inscripción de la ratificación del directorio de la E.P.S. Municipal Mantaro S.A. desde el mes de junio de 1999 hasta diciembre de

1999, así como de los años 2000 y 2001, integrado por: Augusto Palacios Córdova, Nelly Cisneros Mendoza, Richard Muller Vozeler, Raúl Berríos Moratillo, Teódulo Castro Villarroel y Víctor Esteban Camarena, acuerdos adoptados en las juntas generales cuyas actas se presentan en el título materia de grado.

La referida sociedad municipal constituye una entidad prestadora de servicios de saneamiento, regulada por la Ley General de Servicios de Saneamiento, Ley N° 26338 y su reglamento aprobado por D.S. N° 09-95-PRES.

2.- Sobre el primer extremo de la observación, se debe señalar “que en todas las inscripciones que sean consecuencia de un acuerdo de junta general, el Registrador comprobará que se haya cumplido con las normas legales, el estatuto y los convenios de accionistas inscritos en el Registro sobre convocatoria, quórum y mayorías, salvo las excepciones previstas en este reglamento”, según lo establecido en el Artículo 43 del Reglamento del Registro de Sociedades.

En ese sentido, respecto de la calificación del quórum de la junta general, tratándose de una sociedad anónima, la titularidad de las acciones así como su transferencia no constituyen actos inscribibles, según se desprende de lo preceptuado en el Artículo 4 inciso b) del Reglamento del Registro de Sociedades; en consecuencia, a efectos de verificar el quórum de instalación, no debe exigirse la presentación en copia certificada por notario del libro de matrícula de acciones para acreditar la calidad de accionistas de los asistentes. El quórum debe determinarse de la confrontación del número de acciones en que está dividido el capital social inscrito, con el número de acciones que concurren a la junta general que es materia de inscripción. Razón por la que se debe revocar el primer extremo de la observación.

3.- Sobre la aclaración de los libros de actas en los que aparecen extendidas las actas de las juntas generales que son materia de inscripción, se aprecia que la sociedad ha presentado dos libros de actas, uno denominado “Primer libro de actas de sesiones extraordinarias de juntas de accionistas”, legalizado ante la Notaria de Jauja, Dra. Ela Balbin Segovia, el 10 de diciembre de 1997, registrado bajo el N° 95; y el otro denominado “Libro de actas de junta de accionistas”, legalizado por el Notario de Jauja, Dr. Diómedes Ramírez Arroyo, el 26 de marzo de 1998, registrado bajo el N° 123. Al respecto, el apelante señala que la sociedad cuenta con dos libros de actas: el primero para las juntas generales extraordinarias y el segundo para las juntas generales ordinarias de la sociedad, y para acreditar ello presenta copias simples de las actas extendidas en el segundo de los referidos libros.

En todo caso, se debe tener en cuenta que dentro de los alcances de la función calificadora se encuentra el verificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos, conforme lo indica el Artículo 2011 del Código Civil; norma que debe ser concordada con lo dispuesto en el Artículo 32 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos, dispositivo que señala que para examinar la legalidad de los títulos se deberá entre otros aspectos: confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

Atendiendo a ello, de la revisión del antecedente Registral inmediato -Título N° 9432 del 25 de junio de 1999-, se aprecia que ambos libros constan en el referido título archivado, así el primero aparece inserto en la escritura pública aclaratoria del 18 de diciembre de

1998 otorgada por el Notario de la provincia de Chupaca, Dr. Marcial Ojeda Sánchez; y el segundo, inserto en la escritura pública aclaratoria del 23 de junio de 1999 otorgada ante el referido Notario; en tal sentido, se aprecia que los libros de actas presentados concuerdan con los libros que aparecen en el antecedente registral, en consecuencia, se debe revocar el segundo extremo de la observación.

4.- Sobre la exigencia de la inscripción simultánea de los sucesivos gerentes generales de la sociedad, se debe indicar que en la junta general del 16 de octubre de 1999, consta que desempeñó el cargo de secretario de la junta, el gerente general señor Rubén Samanez A. Asimismo, en la junta general del 25 de octubre de 2001, se señala que actuó como secretario el gerente general Edgar Hinojosa Quispe. Ello no concuerda con el gerente general inscrito, pues el gerente general que aparece en la partida de la sociedad es el señor Cayo Espinoza (asiento 3-B).

Al respecto, debe decirse que, la rogatoria del presente título no comprende el nombramiento de gerente general, pues en las actas de junta general presentadas no aparece dicho acto y, asimismo el nombramiento e inscripción del cargo de gerente no constituye un acto previo para la inscripción de la ratificación del directorio. Asimismo, si bien conforme al Artículo 14 de la Ley General de Sociedades el nombramiento de administradores o de cualquier representante de la sociedad debe inscribirse, éste no requerirá de la inscripción para surtir efectos, pues la misma norma dispone que el nombramiento surte efecto desde su aceptación expresa o desde que la persona nombrada desempeña la función. Por lo tanto, la persona nombrada como gerente podrá desempeñar el cargo de secretario de la junta antes de la inscripción de su designación.

Por las razones expuestas se debe revocar el tercer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada al título referido en la parte expositiva de la presente resolución, y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

“Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta.”

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 143-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 20 de marzo de 2002

APELANTE : LUCILA TORVISCO ENCISO DE TOMATEO. ASOCIACIÓN DE MERCADOS UNIFICADOS DE LA VI ZONA DE EL AGUSTINO.
TÍTULO : 220960 DEL 29-11-2001
HOJA DE TRÁMITE : 2002 - 4805 DEL 30-1-2002
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA - LIBRO DE ASOCIACIONES
ACTO : REELECCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO Y RATIFICACIÓN DE PODERES.

I. ACTOS CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la reelección del consejo directivo y ratificación de poderes de la ASOCIACIÓN DE MERCADOS UNIFICADOS DE LA VI ZONA DE EL AGUSTINO, acordados en la asamblea general del 9 de agosto de 2001.

A dicho efecto se presenta:

- Copia certificada notarial del acta de la asamblea del 9 de agosto de 2001, en la que se eligió al comité electoral, se acordó la reelección del consejo directivo y se ratificaron los poderes otorgados al constituirse la asociación. Al pie del acta constan los nombres, documento de identidad y firmas o huellas digitales de los asistentes a la asamblea.
- Aviso de convocatoria en copia autenticada por fedatario. Como agenda a tratar se señaló: 1) Informes 2) Comité electoral.
- Copia autenticada por fedatario del padrón de asociados.

Al reingreso del título se presentó declaración jurada respecto a la convocatoria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dr. Carlos Antonio Mas Avalo.

El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1. Los acuerdos adoptados sobre elección de consejo directivo y poderes no se condicen con la agenda.
2. No se ha cumplido el procedimiento para elección previsto en el estatuto.

3. No se reproduce exactamente la convocatoria pues no se consigna fecha para la emisión de la esquila.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

La ASOCIACIÓN DE MERCADOS UNIFICADOS DE LA VI ZONA DE EL AGUSTINO corre inscrita en la partida electrónica 11134295 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima. El primer y único consejo directivo inscrito fue elegido al constituirse la asociación el 23 de setiembre de 1999, estando presidido por Lucila Torvisco Enciso de Tomateo.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán, con el informe oral del abogado Armando Campos Fernández.

Las cuestiones a determinar son las siguientes:

- a) Si la asamblea general puede válidamente acordar la elección de consejo directivo y ratificación de poderes cuando las materias señaladas en la convocatoria fueron “informes” y “comité electoral”.
- b) Si al elegirse el consejo directivo en la asamblea convocada para la elección del comité electoral se cumplió con el procedimiento para la elección previsto en el estatuto.
- c) Si en la esquila de convocatoria debe constar la fecha en que fue emitida.

V. ANÁLISIS

1.- El Art. 85 del Código Civil establece que la asamblea general es convocada por el presidente del consejo directivo en los casos previstos en el estatuto, cuando lo acuerde dicho consejo directivo o cuando lo soliciten no menos de la décima parte de los asociados. El Código Civil no establece los requisitos de la convocatoria cursada por el presidente del consejo directivo, sino únicamente los de la convocatoria que es ordenada por el juez cuando la solicitud de no menos de la décima parte de los asociados no es atendida o es denegada.

Así, la antedicha norma dispone que el juez ordena se haga la convocatoria de acuerdo al estatuto, señalando el lugar, día, hora, su objeto, quien la presidirá y el notario que dé fe de los acuerdos.

2.- La convocatoria a asamblea general es el llamado que se hace a los asociados para que concurran a la asamblea general. Aun cuando el Código Civil no ha regulado los requisitos de la convocatoria cursada por el presidente del consejo directivo, sólo podrá considerarse que la asamblea ha sido convocada cuando se haya puesto en conocimiento de los asociados el lugar, día y hora en que se celebrará la asamblea. Esto es, para que los asociados puedan concurrir a la asamblea general necesariamente debe indicárseles dónde y cuándo se celebrará la asamblea.

3.- En lo que respecta al objeto de la asamblea, esto es, los temas que serán tratados en la misma, podrían asumirse dos posiciones:

a) Considerar que no es necesario indicar en la convocatoria los temas que serán tratados en la asamblea.

De acuerdo con esta posición, bastará con llamar a los asociados para que concurran a la asamblea general indicando cuándo y dónde se celebrará para que, una vez constituida la misma, ésta pueda adoptar acuerdos respecto a cualquier materia. Esta posición responde a la concepción de que los asociados tienen derecho a asistir a la asamblea general, para lo cual deben ser llamados indicándoseles cuándo y dónde se celebrará.

b) Considerar que es necesario indicar en la convocatoria los temas que serán tratados en la asamblea.

De acuerdo con esta posición, en la convocatoria deberá indicarse no sólo cuándo y dónde se celebrará la asamblea, sino además qué materias se tratarán en la misma. Esto es, la asamblea general únicamente podrá adoptar acuerdos respecto a las materias que se hayan señalado en la convocatoria. Esta posición responde a la concepción de que los asociados tienen derecho a asistir a la asamblea general debidamente informados, para lo cual deben ser llamados indicándoseles cuándo, dónde y qué materias se tratarán.

4.- La posición que adopta nuestro ordenamiento respecto a la materia indicada en el numeral precedente puede determinarse aplicando la analogía: el Art. 85 del Código Civil regula los requisitos de la convocatoria judicial, estableciendo entre ellos al objeto de la asamblea general.

Aplicando por analogía este precepto a la convocatoria realizada por el presidente del consejo directivo - o por el integrante del mismo que el estatuto señale -, será necesario también señalar en esta convocatoria no judicial el objeto de la asamblea, esto es, las materias que se tratarán en la misma. Vale decir, dado que los asociados tienen derecho a asistir a la asamblea general debidamente informados respecto a las materias que se tratarán en la misma si se trata de una asamblea convocada por el juez, igualmente tendrán derecho a asistir a la asamblea general debidamente informados si la asamblea es convocada por el órgano directivo.

5.- La analogía antedicha se justifica debido a que la convocatoria, sea ésta ordenada por el juez o no, es siempre el llamado a los asociados para que concurran a la asamblea general, no existiendo razón para establecer un tratamiento diferenciado entre la convocatoria judicial y la no judicial en lo que respecta al objeto de la asamblea.

En conclusión, la convocatoria - sea judicial o no judicial -, debe señalar el objeto de la asamblea general, pues los asociados tienen derecho a asistir a la misma debidamente informados respecto a las materias que se tratarán, no pudiéndose adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria.

6.- En este caso en la asamblea general del 9 de agosto de 2001 se acordó reelegir al consejo directivo y ratificar poderes, materias que no habían sido consignadas en el aviso de convocatoria, razón por la que no podía válidamente adoptarse acuerdos al respecto.

Por lo tanto, debe confirmarse el primer numeral de la observación.

7.- El estatuto de la asociación regula en los Artículos 48 al 54 el proceso para la elección del consejo directivo. Dispone que el proceso electoral será controlado por un comité electoral compuesto por tres miembros que serán elegidos en asamblea general. El

comité electoral elaborará el reglamento electoral, el cual será aprobado por la asamblea general. Luego de ser aprobado en coordinación con el presidente del consejo directivo se convocará a elecciones. La convocatoria a elecciones se realizará con 30 días de anticipación. El comité electoral recibirá las listas de candidatos con 15 días de anticipación a la fecha de las elecciones.

En este caso, en la misma fecha en que se eligió al comité electoral se acordó la reelección del anterior consejo directivo, sin cumplirse con el procedimiento antedicho. Al respecto, debe tenerse en cuenta que la elaboración y aprobación del reglamento electoral así como la recepción de las listas de candidatos no requerirán ser acreditadas ante el Registro, por tratarse de actos preparatorios de la elección. Sin embargo, sí deberá acreditarse que la convocatoria a elecciones fue cursada con la antelación prevista en el estatuto, convocatoria que debe ser realizada con posterioridad a la elección del comité electoral, lo que no se cumplió en este caso.

Por lo tanto, corresponde confirmar el segundo numeral de la observación.

8.- Tal como se ha señalado, el Código Civil no regula los requisitos de la convocatoria cursada por el presidente del consejo directivo, sino únicamente los requisitos de la convocatoria ordenada por el juez. La fecha de la emisión de la convocatoria no se encuentra señalada como un requisito de la convocatoria ordenada por el juez. Asimismo, atendiendo a la finalidad de la convocatoria, se aprecia que no es consustancial a la misma que conste la fecha de su emisión, pues aun cuando ésta no conste, la convocatoria habrá cumplido su finalidad si a los asociados se les comunica dónde, cuándo y con qué objeto se celebrará la asamblea.

Sin embargo, es obligación del registrador verificar la validez de la convocatoria, para lo cual deberá verificar que ésta haya sido cursada con la antelación establecida en el estatuto.

9.- La Res. Nº 331-2001-SUNARP/SN publicada el 3 de diciembre de 2001 dispone que para acreditar la validez de la convocatoria se podrá presentar declaración jurada en la que se señale - entre otras materias -, que la convocatoria ha sido cursada con la anticipación contemplada en el estatuto. Este es uno de los modos de acreditar que la convocatoria fue cursada con la anticipación debida.

En este caso, en el reingreso del título, el 10 de enero de 2002, se presentó declaración jurada con firma notarialmente legalizada de la presidenta de la asociación, en la que declara que la convocatoria a la asamblea del 9 de agosto de 2001 se efectuó con la anticipación contemplada en el estatuto. Por lo tanto, el Registrador no debió reiterar este extremo de la observación.

En consecuencia, debe revocarse el tercer numeral de la observación.

VI. RESOLUCIÓN

Estando a lo acordado por unanimidad se resuelve:

PRIMERO.- CONFIRMAR el primer y segundo numerales y REVOCAR el tercer numeral de la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

SEGUNDO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria.

TERCERO.- Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Art. 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311° del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración jurada efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 003-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 4 de enero de 2002

APELANTE : LUIS MANUEL BALDOCEDA GARIAZO
TÍTULO : N° 191475 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : N° 49002 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2001
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO INSCRIBIBLE : COMPRAVENTA

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) Dr. Bruno Elder Ortíz Ferretto del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: “Se observa en el sentido que habiéndose señalado en la cláusula novena de la escritura adjunta, que el inmueble lo adquiere la cónyuge Nancy del Pilar Alania Contreras, en calidad de bien propio, con dinero proporcionado por el padre de la referida cónyuge, en consecuencia, deberá acreditarse en forma fehaciente adjuntando los documentos necesarios, no bastando con la declaración del cónyuge Percy Antonio Coria Vásquez para establecer tal calidad, toda vez que de conformidad con el Artículo 311 del Código Civil, dentro del régimen matrimonial, todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario que enerve dicha presunción. Se tienen presentes las Resoluciones N° 020-96-ORLC/TR del 22 de enero de 1996 y N° 290-2000-ORLC/TR del 18 de setiembre de 2000, expedidas por el Tribunal Registral, en lo que resulten pertinentes. Base Legal: Artículos 302, 310, 311, 315, 2010 y 2011 del Código Civil; Artículos III y V del Título Preliminar; 7, 9, 32 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos”.

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Se solicita la inscripción de la compraventa del Lote 10 de la Manzana Q, Primera Etapa de la urbanización Mercurio del distrito de Los Olivos con un área de 160,00 m2. sobre el cual se ha efectuado una edificación de una sola planta, efectuada por Carmen Veneranda Donayre Villagarcía de Loyola y su esposo Hugo Loyola Galarza a favor de Nancy del Pilar Alania Contreras y su cónyuge Percy Antonio Coria Vásquez, en virtud del parte notarial de la escritura pública del 27 de agosto de 2001 extendida ante el notario Wilson A. Canelo Ramírez.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la compraventa se encuentra registrado en la ficha N° 178885 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cuya continuación corresponde a la partida electrónica N° 44110954, correspondiéndole el dominio a Carmen Veneranda Donayre Villagarcía de Loyola y su cónyuge Hugo Loyola Galarza, quienes obtuvieron su derecho en mérito a la adjudicación otorgada por la Cooperativa de Vivienda El Empleado

Municipal Ltda. N° 408, conforme a la escritura pública del 17 de diciembre de 1999 extendida ante la notaria Loudelvi Yáñez Aspilcueta según consta del asiento C00001 de la citada partida electrónica.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Intervino el Dr. Samuel Gálvez Troncos como Vocal ponente.

A criterio de esta Sala la cuestión en discusión consiste en determinar si a efectos de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Artículo 311 del Código Civil, resulta suficiente la declaración de bien propio efectuada por el otro cónyuge.

V. ANÁLISIS

1.- En el título materia de grado, obra adjunto el parte notarial de la escritura pública de compraventa en cuya cláusula novena se expresa lo siguiente: “Interviene en este contrato el esposo de la compradora, Percy Antonio Coria Vásquez, declarando que el inmueble materia de compraventa es un bien propio de su esposa Nancy del Pilar Alania Contreras, porque el dinero que sirve para pagar el valor del inmueble ha sido proporcionado íntegramente por su padre, por lo que se hace expresa declaración”.

2.- El apelante sustenta su recurso señalando que el inciso 1) del Artículo 311 del Código Civil no ha establecido que la probanza para enervar la presunción de bienes sociales deba ser necesariamente documental, por lo cual nada impide que la declaración de una de las partes resulte el medio idóneo para que el bien que se adquiere sea considerado propio.

3.- De conformidad con el Artículo 295 del Código Civil, antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, siendo que en este último caso se exige para su validez, el otorgamiento de escritura pública y su respectiva inscripción en el Registro Personal, de lo que se colige que al no haberse cumplido con dichos actos, deberá entenderse que los cónyuges eligieron el régimen patrimonial de sociedad de gananciales dentro del cual puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad, según se desprende del Artículo 301 del referido Código.

4.- El Artículo 302 del Código Civil contiene una lista de bienes propios mientras que el Artículo 310 establece que son bienes sociales todos los no comprendidos en el Artículo 302 e incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión; así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

5.- Con la finalidad de establecer la calidad de los bienes dentro del régimen de sociedad de gananciales, el Artículo 311 del Código contiene reglas para tal efecto, expresando en el inciso 1) que todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario; en el inciso 2), que los bienes sustituidos o subrogados a otros se reputan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron; y en el inciso 3), que si vendidos algunos bienes, cuyo precio no consta haberse invertido, se compran después otros equivalentes, se presume, mientras no se pruebe lo contrario, que la adquisición posterior es hecha con el producto de la enajenación anterior; sin embargo, es de verse que el inciso 1) del aludido artículo sólo ha establecido que la presunción se enervará salvo prueba en contrario, sin embargo, no aclara ni precisa qué clase de pruebas deben actuarse para dicho efecto.

6.- Al respecto, Héctor Cornejo Chávez¹ señala que el Artículo 311 contiene presunciones - juris tantum la primera y la última, y juris et de jure la segunda -, siendo que su objeto es facilitar la calificación de los bienes y evitar el peligro de que uno de los cónyuges o sus herederos resulten enriqueciéndose indebidamente a expensas del otro o de sus causahabientes.

7.- En la legislación comparada, y concretamente, en la española, Luis Diez Picazo y Antonio Gullón² señalan que el Artículo 1361 del Código Civil Español establece una presunción de ganancialidad cuando señala que “se presumen gananciales los bienes existentes en el matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer”, presunción, que, conforme anotan los autores españoles, se circunscribe a los bienes adquiridos durante el matrimonio, porque respecto de los adquiridos antes, suele haber pruebas de la fecha de la adquisición. Agrega que la presunción tiene el carácter de juris tantum, esto es, invierte la carga de la prueba de la condición privativa del bien hacia quien esto afirme, funcionando en el ámbito de las relaciones interpersonales entre los cónyuges y entre sus causahabientes, dentro del tráfico jurídico general, y en materia hipotecaria, para determinar las reglas de la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad, por cuanto al tratarse de una presunción juris tantum puede ser destruida por el juego de las pruebas de todas clases.

8.- Refiriéndose, asimismo, Diez Picazo y Gullón³ al Artículo 1324 del Código Civil Español, los autores señalan que dicha norma contiene una regla de extraordinaria importancia. Según su tenor, “para probar entre cónyuges que determinados bienes son propios de uno de ellos será bastante la confesión del otro, pero tal confesión por sí sola no perjudicará a los herederos forzosos del confesante ni a los acreedores, sean de la comunidad o de cada uno de los cónyuges”. En tal caso, la confesión vale como prueba de que un determinado bien es propiedad del otro cónyuge, agregando el autor que la confesión tiene una extraordinaria fuerza en el tráfico jurídico toda vez que el otro inscribe a su favor en el Registro de la Propiedad el bien inmueble y puede disponer por sí mismo sin necesidad de ningún consentimiento del confesante o autorización judicial.

9.- En nuestro ordenamiento no se incluye una norma en tal sentido. Alex Plácido Vilcachagua, ⁴ comentando sobre la prueba de la calidad de bien propio expone: “De otra parte, como una regla de prueba, sin referirse a la naturaleza de los bienes, se presume que todos los bienes son sociales si no se prueba su carácter propio (Artículo 311, inciso 1) Código Civil). Se trata de una presunción basada en razones de utilidad y verosimilitud. Juega en favor de ambos cónyuges, y no de uno solo de ellos, y es susceptible de prueba en contrario. Al respecto, la jurisprudencia ha acentuado el carácter de esta presunción a favor de la sociabilidad al exigir de modo riguroso la prueba de que determinados bienes son propios de los esposos, pues tratando de salvaguardar el derecho de los terceros, no admite que la propia declaración (confesión) -aun por escritura pública- de un cónyuge de haber realizado una adquisición con dinero del otro sea bastante para dar al bien adquirido carácter no social, por no ser suficiente dicha confesión para destruir la presunción”.

10.- De lo expresado en los tres últimos puntos y en relación a la presunción de ganancialidad, se aprecia que en el Código Civil Español, a diferencia del Código Civil Peruano, está permitido que para efectos registrales, dicha presunción sea enervada mediante la actuación de cualquier tipo de pruebas, inclusive, la declaración o confesión del otro cónyuge en tal sentido.

11.- El Artículo 61 del Reglamento de las Inscripciones señala que la inscripción de los inmuebles y derechos adquiridos durante el matrimonio, se extenderá siempre con la calidad de comunes debiendo hacerse constar en el asiento los nombres y apellidos de los cónyuges, salvo que presente el título que justifique la calidad de propios en los casos de los incisos 1) y 2) del Artículo 177 del Código Civil (la referencia es al Código de 1936) - norma parecida, a la contenida en los incisos 1) y 2) del Artículo 311 del actual Código - o resolución judicial que les asigne esa calidad.

12.- Este órgano colegiado ha expresado, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como la Resolución N° 020-96-ORLC/TR del 22 de enero de 1996, Resolución N° 275-97-ORLC/TR del 30 de junio de 1997 y la Resolución N° 290-2000-ORLC/TR del 18 de setiembre de 2000, que si bien la manifestación del adquiriente del inmueble, acompañada del asentimiento del otro cónyuge constituye un acto de reconocimiento de la calidad del inmueble como un bien propio, no es menos cierto que dicha manifestación se efectúa desprovista de pruebas, incumpléndose por ende con los requisitos necesarios para enervar los alcances de la presunción juris tantum contenida en el Artículo 311 del Código Civil; y, siendo que en el presente caso sólo consta la declaración del cónyuge para señalar que el bien que se adquiere tiene la calidad de bien propio del otro cónyuge, no habiéndose adjuntado en cambio los títulos idóneos que acrediten que el dinero que sirve para cancelar el precio del bien, tenga la calidad de propio, y por tanto, sea aplicable la presunción contenida en el inciso 2) del referido Artículo 311 (...) “los bienes sustituidos o subrogados a otros se reportan de la misma condición de los que sustituyeron o subrogaron”, debe concluirse en que el bien adquirido por compraventa deberá inscribirse con la calidad de bien social a favor de la sociedad conyugal constituida por Nancy del Pilar Alania Contreras y su cónyuge Percy Antonio Coria Vásquez, salvo que se adjunten los instrumentos públicos que desvirtúen dicha calidad, dentro del plazo previsto en el Artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001.

13.- Con respecto a lo manifestado por el apelante, cabe indicar que si bien la declaración de parte constituye una prueba dentro del proceso, acorde con lo previsto en el inciso 1) del Artículo 192 del Código Procesal Civil, y que en su calidad de medio probatorio tiene como finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes dentro del proceso, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones conforme se desprende del Artículo 188 del código adjetivo, su actuación se circunscribe al ámbito del proceso civil, de naturaleza contenciosa, no siendo válido, en cambio, que se pretenda acreditar la calidad de bien propio y se inscriba de ese modo en el Registro con la sola declaración de uno de los cónyuges, toda vez que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, no contenciosa.

14.- De conformidad con la facultad de calificación integral que tiene el Tribunal Registral, acorde con lo previsto en el Artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001, debe indicarse que al revisar el parte notarial adjunto al título sub materia se advierte que en la introducción de la escritura pública se señala que ésta ha sido extendida ante el notario Wilson A. Canelo Ramírez, sin embargo, de la conclusión aparece que el instrumento público ha sido suscrito por el notario José Moreyra Pelosi, no habiéndose dejado constancia de dicha circunstancia, razón por la cual, deberá proceder a efectuarse la aclaración correspondiente, o adjuntarse el título que guarde las formalidades de los Artículos 83 u 85 de la Ley del Notariado, dentro del plazo previsto en el Artículo 162 del referido Reglamento.

15.- De conformidad con el Numeral V del Título Preliminar, Artículos 31 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, Artículo 2011 del Código Civil, y la reiterada jurisprudencia registral, como las expresadas en las Resoluciones N° 020-96/ORLC/TR del 22 de enero de 1996; N° 275-97-ORLC/TR del 30 de junio de 1997 y N° 290-2000-ORLC/TR del 18 de setiembre de 2000, resulta procedente ordenar la presente inscripción siempre que se efectúe lo indicado en los puntos duodécimo y decimocuarto del análisis.

16.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y AMPLIARLA, declarando que el mismo podrá acceder al Registro siempre que se cumpla con lo señalado en el penúltimo punto del análisis precedente, en el plazo estipulado por el Artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente resolución; constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Presunción de bien social

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgados por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 056-2002-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, dos de mayo de 2002

INGRESO : 028-2002
PROCEDENCIA : CHICLAYO
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
TÍTULO : 475 DEL 11-1-2002

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por la Sra. Gladis Tomasa Curo Niquen, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, a la solicitud de inmatriculación de inmueble.

ANTECEDENTES

Mediante Título N° 475, presentado el 11-1-2002, doña Gladis Tomasa Curo Niquen solicita la inmatriculación del inmueble ubicado en la calle Grau N° 328, del distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque. Para ello adjunta la escritura pública de protocolización de expediente, de fecha 19-7-2000, otorgada ante el Notario de Lambayeque, Luis Balcazar Rioja, en la cual, por orden de la Juez del Juzgado Mixto de Lambayeque, Dra. Irma Elvira Rojas Semache, se protocoliza la escritura imperfecta de compraventa de inmueble de fecha 25-4-1983, otorgada ante el Juez de Paz del distrito de San José, Carlos Martínez Chumioque.

CONTENIDO DE LA OBSERVACIÓN

La Registradora Pública, Rosa Amelia Vera Meléndez, observó el título con esquila de fecha 15-2-2002, la misma que tiene el siguiente tenor:

“1.- La Escritura Pública presentada, en la cual se Protocoliza el expediente de compraventa de una casa habitación ubicada en el distrito de San José, no tiene antigüedad suficiente para inscribir la Primera de Dominio, debiendo cumplir con los cinco años exigidos en la Ley; esto según lo dispone el Art. 2018 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: “para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años...”

En su oportunidad, transcurridos los cinco años de la fecha de la protocolización se procederá a inscribir la primera de dominio debiendo cumplirse los requisitos exigidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS del 27-1-89”.

Mediante escrito de fecha 22-2-2002, la presentante levanta la observación precisando que el requisito de la antigüedad de 5 años sí lo cumple el título, considerando que el

instrumento extendido ante el Juzgado de Paz del distrito de San José de fecha 25-4-1983, ES UNA ESCRITURA PÚBLICA, deviniendo erróneo que el cómputo sea a partir de la protocolización notarial.

Por esquela de fecha 24-1-2002, la Registradora reitera la observación con el siguiente tenor:

“1.- Subsiste la observación de fecha 15-1-2002, por cuanto según el Art. 2018 del Código Civil, señala lo sgte.: “para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años...”, considerándose título a un documento público emitido por un ente que tenga tal investidura, salvo que la Ley lo permita en documentos privados, debiendo ser expresa tal excepción, conforme lo estipula el Art. 9 del Reglamento General de los Registros Públicos; no encontrándose la Escritura Imperfecta dentro de esta excepción por lo mismo que necesita de una protocolización para acceder al registro, debiendo en consecuencia a partir de la protocolización contarse los 5 años para solicitarse la inscripción como primera de dominio.

2.- Según el Art. 58 de La ley Orgánica del Poder Judicial, se señala que en lugares donde no hubiera Notario Público, los Juzgados de Paz Letrado asumirán ciertas funciones notariales, entre ellas: la de extender Escrituras Imperfectas; las que necesitarán de una protocolización del funcionario competente (Notario). Esa es la razón para que el Juzgado Mixto de Lambayeque, ordene elevar a Escritura Pública el contrato privado de fecha 25-4-1983, extendido por el Juez de Paz Letrado del distrito de San José, porque de lo contrario por sí misma, no puede acceder al Registro.”

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La presentante en su escrito de apelación señala lo sgte.:

1.- Que la escritura imperfecta no es un documento privado, como afirma la operadora registral, pues mientras en este último sólo intervienen las partes y nada más que ellas, en la escritura imperfecta al lado de las partes coparticipa también un funcionario público de modo necesario y forzoso. Del título, se aprecia con meridiana nitidez que en su elaboración originaria han participado las partes, un juez premunido de facultades notariales y hasta testigos, se concluye que el título materia de inscripción es un documento público y no un documento privado como afirma la registradora.

2.- Que la tesis que sustenta la apelación encuentra su fundamento en lo dispuesto en el Artículo 235 del Código Procesal Civil, que prescribe que es documento público el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus funciones, y el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

3.- Que las escrituras extendidas ante el juez de paz y notario tienen la misma estructura sustancial y organizativa.

4.- Que en ningún momento la ley discrimina sobre los conceptos perfectas o imperfectas, en alusión a las escrituras.

5.- Que para que no proceda la inscripción del título contenido en la escritura imperfecta extendida ante juez de paz, esta prohibición tiene que aparecer gramaticalmente en la norma y no ser obtenida por deducción.

6.- Que la hipótesis suscrita por la registradora es una falacia de término medio no distribuido.

7.- Que al haber quedado demostrado que el título submateria es una escritura pública y que tiene una antigüedad de 20 años, el registro está obligado a acceder al pedido de inscripción.

CONSIDERACIONES

1.- Que, en virtud del título 475, de fecha 11-1-2002, la presentante Gladis Tomasa Curo Niquen solicita la inmatriculación del inmueble ubicado en la calle Grau Nº 324 (antes 328), del distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque, en mérito a la escritura de protocolización de fecha 19-7-2000, otorgada ante el Notario de Lambayeque, Luis Balcázar Rioja, por disposición de la Juez del Juzgado Mixto de Lambayeque, Dra. Irma Elvira Rojas Senmache, en la cual se protocoliza la Escritura Imperfecta de fecha 25-4-1983, otorgada ante el Juez de Paz de San José, Carlos Martínez Chumioque. La Registradora, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, observa el título por considerar que de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 2018 del Código Civil, para inmatricular inmuebles se deben acreditar títulos por un período ininterrumpido de 5 años, tiempo que aún no reúne la escritura de protocolización. La presentante, por su parte señala que la escritura imperfecta inserta en la escritura de protocolización, constituye por sí misma instrumento público, y que por lo tanto el transcurso del tiempo requerido por la ley se debe computar desde la fecha del otorgamiento de la escritura imperfecta ante el juez de paz.

2.- Que, la presente resolución está dirigida a determinar si la escritura imperfecta otorgada ante un juez de paz constituye instrumento público y por lo tanto por sí misma resulta ser título inscribible de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 2010 del Código Civil, concordante con el Artículo 2018 del mismo cuerpo normativo, o, por el contrario, constituye instrumento privado que requiere de actos adicionales de otros funcionarios para convertirse en público.

3.- Que, el Artículo 2018 del Código Civil prescribe que para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años, o en su defecto, títulos supletorios. La exigencia de exhibir títulos por un período de 5 años para la primera inscripción responde al hecho de que el Artículo 950 del Código Civil vigente establece ese plazo para la prescripción adquisitiva corta(1). Sin embargo, el Artículo 2018 del Código Civil debe de interpretarse en concordancia con el Artículo 2010 del mismo cuerpo normativo, que establece que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. A decir de Manzano Solano, citado por Jorge Luis Gonzales Loli (2), “no basta cualquier título o documento, sino que, además, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos”. El Artículo 2010 del Código Civil, concordante con el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, consagra el Principio Titulación Auténtica o Pública, por medio del cual el registro consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público. En ese sentido, cuando el Artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos, debemos entender a instrumentos públicos que contengan un acto generador de la situación jurídica objeto de la inscripción.

4.- Que, son caracteres fundamentales del documento público: 1.- su autenticidad, por la cual sus autores quedan identificados sin necesidad de comprobación alguna; y, 2.- la fecha cierta, que resulta de las manifestaciones del oficial público y tampoco necesita ser justificada. (3).

5.- Que, de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 235 del Código Procesal Civil, es documento público: 1.- El otorgado por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones; y, 2.- La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. En este mismo sentido, el Reglamento General de los Registros Públicos derogado establecía en su Artículo 122 que los instrumentos públicos en virtud de los cuales, por regla general, deben hacerse las inscripciones, son los siguientes: a) Las escrituras públicas y demás documentos extendidos ante Notarios, Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones; b) Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales a los cuales la ley haya conferido funciones análogas a los notarios; c) Los extendidos por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones; d) Las partidas de los Registros de Estado Civil; y, e) Las partidas parroquiales en los casos previstos en el Artículo 1827 del Código Civil (entiéndase Código Civil de 1936).

6.- Que, queda claro que la escritura pública y los instrumentos otorgados ante o por notario constituyen instrumentos públicos. Pero también, según lo señalado por el Código Procesal Civil, son instrumentos públicos los otorgados por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones. Respecto a este último, Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, precisa que funcionario público es el órgano o persona que pone en ejercicio el Poder Público. Agrega que es todo aquel que por disposición inmediata de la ley, por elección, o por nombramiento de autoridad competente, participe del ejercicio público.

7.- Que, los jueces de paz letrados y los jueces de paz constituyen órganos jurisdiccionales del Poder Judicial, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Son funcionarios públicos que desarrollan las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes les han otorgado.

8.- Que, dentro de las atribuciones que les han otorgado a los jueces de paz letrado y a los jueces de paz se encuentran las funciones notariales, según lo establecido por el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el Artículo 68 del mismo cuerpo normativo. La función notarial es una atribución subsidiaria de la función judicial que la ejerce el juez justamente en aquellos lugares donde no exista notario. El fundamento de esta función se encuentra en el interés del Estado que su presencia se halle en los lugares más recónditos del país, y si el servicio público de la seguridad jurídica no puede ser otorgada por el llamado a hacerlo, que lo sea por otro funcionario público designado por la ley. Sin embargo, el ejercicio de estas atribuciones están condicionadas a que la sede del juzgado se encuentre a más de 10 kilómetros de distancia de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia o ausencia por más de 15 días continuos no lo hubiera. También están limitadas a determinados asuntos: escrituras imperfectas, protestos y legalizaciones.

9.- Que, las escrituras imperfectas constituyen instrumentos otorgados ante el juez de paz letrado o ante el juez de paz, para lo cual deben llevar un registro en el que anota, mediante acta: a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Se puede denotar que estos mismos requisitos se encuentran contemplados en el Artículo 54 de la

Ley del Notariado, para la introducción de la Escritura Pública. b) En el acta también se anota la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. En esta parte, el juez de paz letrado o el juez de paz constituyen el cuerpo de la escritura imperfecta, refiriéndose al contenido del contrato, su naturaleza y por ende la causa del mismo. Nada impide que se copie la minuta en su integridad, situación que es la más frecuente. Sin embargo, la ley no exige que la minuta sea suscrita por letrado colegiado. Esto, en casi su integridad, es requerido para el cuerpo de la escritura pública extendida ante Notario. c) El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Esta parte correspondería a la conclusión de la escritura pública. Además, el acta una vez firmada, se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Además, asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

10.- Que, es cierto que la escritura imperfecta no es idéntica a una escritura pública notarial, pero estructuralmente guardan mucha semejanza, como ya lo hemos repasado en el acápite anterior. Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público.

11.- Que, las escrituras imperfectas constituyen instrumentos otorgados por juez de paz letrado o juez de paz en el ejercicio de sus funciones; ergo, constituyen instrumentos públicos. Ello en razón de lo establecido en el inciso 1) del Artículo 235 del Código Procesal Civil.

12.- Que, por lo tanto, las escrituras imperfectas, otorgadas con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica del Poder Judicial, tienen mérito inscriptorio, de acuerdo con lo prescrito por el Artículo 2010 del Código Civil.

13.- Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos anteriores, la escritura imperfecta materia de este título fue otorgada ante el Juez de Paz de San José, Lambayeque, Carlos Martínez Chumioque, el 25 de abril de 1983, fecha en que aún estaba vigente el Código de Procedimientos Civiles. El Artículo 400 de dicho cuerpo legal prescribía que eran instrumentos públicos: 1.- Las escrituras públicas y demás documentos extendidos por notario conforme a las leyes; 2.- Los extendidos o autorizados por los funcionarios y empleados públicos en ejercicio de sus atribuciones; 3.- Las partidas de nacimiento, matrimonio y defunción extendidas en los registros de estado civil o en los libros parroquiales; 4.- Las escrituras extendidas ante el juez de paz por falta de notario, desde que se protocolicen. Es decir, para dicho Código, la escritura imperfecta, por sí misma, no constituía instrumento público, pues para adquirir dicha calidad necesitaba de un procedimiento adicional de protocolización seguido ante el Juez de la Provincia donde se había otorgado. El juez examinaba el instrumento y si lo encontraba con las formalidades de la ley, ordenaba que se protocolice dentro del tercer día o lo declaraba comprobado, según los casos. Este procedimiento se encontraba contemplado en los Artículos 1306 al 1308 del Código de Procedimientos Civiles. Se denota, sin embargo, cierta confusión en las normas procesales de este Código, pues por un lado el inciso 4) del Artículo 400 consideraba a las escrituras imperfectas como instrumentos públicos desde que se protocolizaban (se supone ante el Notario), mientras que el Artículo 1307 del mismo señalaba que la escritura imperfecta se consideraba como pública o comprobada desde la fecha en que se expedía la resolución judicial que así lo declaraba. En uno u otro caso, por mandato de la ley, la escritura imperfecta para ser considerada instrumento público requería finalmente la participación de un funcionario distinto del juez ante quien se había otorgado.

14.- Que, se puede apreciar de la Ley Orgánica del Poder Judicial derogada, -Decreto Ley N° 14605, pero vigente en la fecha en que se otorgó la escritura imperfecta ante el Juez de Paz de San José, el 25-4-1983-, que los requisitos de la escritura imperfecta eran prácticamente los mismos a los exigidos en la vigente Ley Orgánica del Poder Judicial. No hay mayores diferencias entre lo establecido en el Artículo 203 de la derogada ley con el Artículo 58 de la vigente.

15.- Que, la normatividad actual le ha dado la verdadera dimensión a la escritura imperfecta, considerándola instrumento público pues ha sido otorgada ante un funcionario público cuyas funciones están reconocidas en la ley. Por eso, se ha proscrito el procedimiento de protocolización de instrumentos imperfectos contemplado en el Código de Procedimientos Civiles, pues no tendría razón de llevarse a cabo cuando la norma les ha reconocido el carácter de públicos. De no ser así ¿cuál sería la naturaleza jurídica de la escritura imperfecta? ¿Sólo ser instrumento de fecha cierta? Si esto último fuese verdad, no se le habrían dado también a los jueces de paz y paz letrado funciones de legalización de firmas, que dan lugar a que el documento tenga fecha cierta.

16.- Que, si bien es cierto, la escritura imperfecta materia de esta apelación fue otorgada ante el Juez de Paz de San José durante la vigencia de la normatividad anterior que requería un procedimiento adicional de protocolización para ser instrumento público, la misma sigue existiendo y produciendo sus efectos en la actualidad. Por ello, se aplica la teoría de los hechos cumplidos y la aplicación inmediata de la ley a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, de acuerdo a lo prescrito por el Artículo III del Título Preliminar del Código Civil, concordante con el Artículo 2121 del mismo cuerpo normativo; es decir, la nueva ley rige las consecuencias de situaciones y relaciones que le eran preexistentes (4). Al configurarse la teoría de los hechos cumplidos en el presente caso, a la escritura imperfecta del 25-4-1983 se le aplica la normatividad actual sobre la materia, resultando ser un instrumento público, habiendo cumplido desde la entrada en vigencia de Código Procesal Civil a la fecha, el tiempo requerido por el Artículo 2018 del Código Civil para dar lugar a la inmatriculación del inmueble. Que se haya seguido el procedimiento judicial de protocolización y hasta culminado con la incorporación en el protocolo notarial, no enerva el carácter de público que ya tenía por sí misma la escritura imperfecta.

17.- Que, sin embargo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2011 del Código Civil, concordante con el inciso d) del Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presentan para su inscripción, para lo cual verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. En virtud de ello, el Registrador, al calificar una escritura imperfecta deberá solicitar al Colegio de Notarios correspondiente, información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz. Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el Juez de Paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización, sin perjuicio de la información solicitada al Juzgado de donde proviene la escritura que determine la autenticidad del documento.

18.- Que, en el presente título, las exigencias establecidas en el considerando anterior se dan por cumplidas, pues de por medio existe un procedimiento de protocolización judicial que ha determinado la autenticidad de la escritura imperfecta. Por otro lado, se deduce que la Registradora ha efectuado la búsqueda en los antecedentes registrales y ha determinado que el inmueble no se encuentra inscrito, pues no se ha pronunciado respecto a ello en su eschela de observación. Asimismo, en virtud de la calificación

integral a que está obligado este Colegiado, se aprecia que el parte notarial que contiene la protocolización de actuados, incluso la escritura imperfecta, no se encuentra firmado por el Notario Luis Balcázar Rioja, ni rubricado en cada una de sus fojas contraviniendo lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley del Notariado. Además, para inmatricular este inmueble se debe adjuntar al título plano suscrito por Ingeniero Civil o Arquitecto en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas del predio materia de inscripción y constancia negativa de catastro expedida por la municipalidad del distrito. También se debe adjuntar declaración jurada de cada una de los titulares donde se precise su estado civil a la fecha en que adquirieron el inmueble. También, apareciendo el precio de compraventa expresado en soles oro, la tasa registral por inmatriculación es de 40 nuevos soles, por lo que el interesado deberá cancelar un mayor derecho de 26 nuevos soles.

19.- Que, este Colegiado considera que lo señalado en esta resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de su competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, toda vez que interpreta de modo expreso y general lo dispuesto en el inciso 1) del Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial concordado con el Artículo 235 del Código Procesal Civil.

Por las consideraciones expuestas, y con la ponencia del Dr. Hugo Echevarría Arellano.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la observación efectuada por la Registradora Pública, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, y disponer que el título es inscribible en tanto se cumpla con lo establecido en el décimo octavo considerando.

SEGUNDO.- ESTABLECER que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

Que las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones.

Regístrese, comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral del Norte

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud a solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 031-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 22 de enero de 2002

APELANTE : MARÍA LUISA COTILLO ALIAGA
TÍTULO : 189257 DEL 11/10/2001
HOJA DE TRÁMITE : 50414 DEL 26/11/2001
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS
ACTO : EXTINCIÓN DE MANDATO

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto recurso de apelación contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dra. Liliana Isabel Arrunátegui Anicama.

La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

“No procede la inscripción de lo solicitado toda vez que el procedimiento registral es uno de naturaleza no contenciosa que se inicia a instancia de quienes se encuentran facultados a solicitar una inscripción conforme lo señala el Art. 12 del Reglamento General de los Registros Públicos, que a su vez se someten exclusivamente a la calificación de los funcionarios del presente registro. En tal sentido no amerita pronunciamiento el escrito de fecha 11/10/2001, por cuanto éste motiva oposición a lo ya inscrito en la partida registral. Art. 1 del Título I de las disposiciones generales del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución del Tribunal Registral Nº 056-98-ORLC/TR de fecha 30/1/1998. Se formula la presente observación de conformidad con el Art. 2011 del Código Civil”.

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL TÍTULO

Doña María Luisa Cotillo Aliaga solicita se inscriba la extinción de los mandatos de las personas contenidas en el acta eleccionaria inscrita del 8 de agosto de 1999, esto es del consejo nacional y consejos regionales del Colegio Tecnólogo Médico del Perú, señalando que desde agosto de 2001, han vencido sus mandatos.

Indica también que existió un error en la inscripción del referido consejo nacional, pues tanto la decana María Eusebia Naupay, como la vicedecana María Isabel Vidal Minaya, se encontraban impedidas de ejercer el cargo por contravención al Artículo 80 del estatuto pues venían ocupando tales cargos desde el 3 de agosto de 1997 y al momento de su elección formaban parte además del jurado electoral nacional.

A dicho efecto presenta escrito de fecha 11 de octubre de 2001 con firma notarialmente certificada de la peticionante, María Luisa Cotillo Aliaga, resoluciones expedidas por el Colegio Tecnólogo Médico del Perú y demás documentos anexos.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El Colegio Tecnólogo Médico del Perú, es una entidad de Derecho Público Interno, creada por Ley, rigiéndose por la Ley de su creación N° 24291 y el D.S. N° 027-86-SA que aprobó su estatuto. Se encuentra inscrito en la Ficha N° 163; y su continuación en la Partida Electrónica N° 03027045 del libro de poderes otorgados por Personas Jurídicas Nacionales, Empresas de Derecho Público y las creadas por Ley.

En el asiento B 00002 constan los miembros del consejo nacional, consejo regional I y II elegidos en asamblea eleccionaria del 8 de agosto de 1999, presididos por María Eusebia Bazán Naupay, Rubén Verástegui Carrasco y José Céspedes Rivera, respectivamente, consejos cuyos miembros de acuerdo al Artículo 69 del estatuto son elegidos cada dos años.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Determinar si es posible la inscripción de la extinción del mandato en el Registro de Personas Jurídicas en virtud a solicitud fundamentada en el vencimiento del plazo por el que el órgano fue elegido.

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Gloria Salvatierra Valdivia;

V. ANÁLISIS

1.- De acuerdo a la Ley N° 24291 y al D.S. N° 027-86-SA, el Colegio Tecnólogo del Perú cuenta con personería jurídica, siendo sus organismos directivos los siguientes: a) El Consejo Nacional y b) Los Consejos Regionales. El primero de los organismos directivos cuenta con los siguientes miembros: Presidente, Vicepresidente, Secretario del Interior, Secretario del Exterior, Tesorero, dos vocales y un delegado designado por cada uno de los consejos regionales. La elección de los miembros de ambos consejos será cada dos años en un solo acto. En la elección de los cargos del consejo nacional con excepción de los delegados regionales participarán todos los miembros hábiles del Colegio Tecnólogo Médico del Perú.

2.- Siendo que la elección de los miembros del último consejo directivo nacional inscrito se realizó el 8 de agosto de 1999, y estando a que las elecciones se realizan cada dos años, en la actualidad ya ha fenecido su mandato; sin embargo, no es necesario para publicitar ese hecho, la extensión de un asiento registral que así lo señale expresamente, en razón a que del propio asiento registral en el que consta la elección, concordado con el asiento en el que consta la duración del consejo nacional (dos años), se aprecia que el mandato del consejo elegido en 1999 ya venció.

3.- En lo que respecta a las personas jurídicas creadas por Ley, no se han regulado los actos inscribibles. Sin embargo, respecto a las sociedades, el Reglamento del Registro de Sociedades en su Artículo 3 señala -en lo que se refiere a los administradores, liquidadores o cualquier representante de la sociedad-, que son inscribibles el nombramiento, la revocación, renuncia, remoción, modificación o sustitución de los nombrados, los poderes, su modificación, su aceptación, revocación de sus facultades, sustitución, delegación y reasunción de las mismas, no contemplándose la inscripción de la extinción del nombramiento por vencimiento del plazo para el cual fueron elegidos.

Igualmente, el Código Civil en su Artículo 2025 en lo que se refiere a los actos inscribibles en los libros de asociaciones, fundaciones y comités, señala que se inscriben los datos a

que se refieren los Artículos 82, 101 y 113 del mismo cuerpo legal y además: las modificaciones de la escritura o del estatuto, el nombramiento, facultades y cesación de los administradores y representantes y la disolución y liquidación, no haciendo referencia tampoco a la inscripción de la extinción del nombramiento por vencimiento del plazo para el cual fueron elegidos.

De lo anteriormente expuesto se concluye que no se prevé la inscripción de la conclusión de los nombramientos o mandatos por el vencimiento del plazo en el Registro de Sociedades ni en el libro de asociaciones, fundaciones y comités para el que fueron elegidos, por lo que analógicamente en el caso de las personas jurídicas creadas por ley, tampoco sería procedente dicha inscripción.

4.- Además, no es procedente incorporar nuevamente a la partida una situación que ya se encuentra contenida en la misma, correspondiendo únicamente brindar las certificaciones respectivas.

Asimismo, los certificados compendiosos de conformidad con lo prescrito por el literal b) del Artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos son los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, que podrán referirse a determinados datos o aspectos de las inscripciones; y, un dato de la inscripción en lo que respecta a los consejos directivos es el referido a la vigencia de los mismos, por lo tanto corresponde emitir certificado compendioso en el que se señale que un determinado consejo directivo ya no se encuentra vigente.

5.- De otro lado, con respecto a lo afirmado por la peticionante en el sentido que la inscripción de la elección del consejo directivo nacional presidido por María Eusebia Bazán Naupay (Decana) se ha realizado contraviniendo el estatuto, pues la presidenta y vicepresidenta vienen formando parte de dicho órgano directivo desde agosto de 1997 y han integrado el jurado electoral nacional que condujo las elecciones donde resultaron elegidas, debe señalarse que el asiento de inscripción goza de la garantía de intangibilidad (“intangibilidad de su contenido ..., salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”), establecida en el inciso b) del Artículo 3 de la Ley N° 26366, “Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos”; norma concordante con el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, los efectos jurídicos sustanciales de una inscripción reconocidos por el derecho, no pueden ser enervados, pues de conformidad con el Artículo 2013 del Código Civil que consagra el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; en consecuencia el Poder Judicial es el órgano facultado para declarar la nulidad de una inscripción.

6.- En relación a la observación de la Registradora, referida a que no es procedente admitir oposiciones a la inscripción, pues la inscripción se inicia a instancia del interesado, cabe indicar que efectivamente no cabe admitir oposición a la inscripción. Sin embargo, la solicitud de inscripción del presentante del título está referida al registro de la extinción del mandato, señalando entre otras razones que la elección se realizó en contravención del estatuto, de tal modo que con este segundo argumento se está impugnando la inscripción ya realizada.

En ese sentido, la solicitud de extinción del mandato del apelante sustentada en la contravención del estatuto y en que los elegidos formaron parte del comité electoral, sí

ameritaba pronunciamiento por parte de la Registradora en el sentido expuesto en el punto quinto de la presente resolución, esto es que los asientos registrales se resumen exactos y válidos, produciendo todos sus efectos, conforme lo establece el Artículo 2013 del Código Civil.

7.- Conforme lo prescribe el último párrafo del Artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, la Registradora tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. SE RESUELVE:

1.- **REVOCAR** la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

2.- **DISPONER** la tacha del título por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Criterio de Observancia Obligatoria

No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud a solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido.

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 019-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 17 de enero de 2002

APELANTE : HERLINDA MARINA FLORES BUSTAMANTE Y
SANTIAGO ALANIA LEÓN
TÍTULO : N° 3692 DEL 05.10.2001
OFICIO : N° 1665-2001-ORAAC/JEF DEL 30.11.2001
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE
HUANCAYO
ACTO INSCRIBIBLE : RECTIFICACIÓN DE NOMBRE

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, Sede Huancayo, Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez, a la solicitud de inscripción de RECTIFICACIÓN DE NOMBRE en mérito a parte notarial. El Registrador observó el título por cuanto: “Revisado el título materia de la rogatoria se observa por cuanto se aprecia que existe error de concepto según el Artículo 81 del R.G.R.P.; siendo ello así y pretendiéndose aclarar mediante nuevo título aclaratorio, para ejecutar dicha aclaración deben intervenir todos los contratantes, incluso Mario Alania Salazar quien no ha intervenido en dicho acto jurídico o en caso contrario dicha aclaración debe efectuarse en mérito de resolución judicial, ello de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del Artículo 84 del R.G.R.P. Procúrese la intervención de todos los contratantes primigenios o efectúese la aclaración judicial (Artículos 31 y 32 del R.G.R.P. y el Artículo 2011 del C.C.)”.

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Se solicita la rectificación de nombre de uno de los titulares dominicales del inmueble inscrito en la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, por cuanto su nombre correcto es Santiago Alania León y no Mario Alania Salazar, en mérito al parte notarial de la escritura pública del 1 de agosto de 2001 extendida ante el notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la rectificación se encuentra inscrito en la Ficha N° 39299 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo, ubicado en el Pasaje Unión N°s. 167, 169, 171 y 173, distrito El Tambo, provincia de Huancayo, que cuenta con una extensión de 225,00 m2., apareciendo en el asiento 2-c) la titularidad dominical a favor de la sociedad conyugal constituida por Herlinda Marina Flores Bustamante y Mario Alania

Salazar, quienes obtuvieron su derecho en mérito a la compraventa celebrada con Virgilio R. Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya, conforme a la escritura pública del 13 de setiembre de 1997 extendida ante el notario, de Huancayo Salvador Guevara Tello.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo el Dr. Samuel Gálvez Troncos como Vocal ponente.

A criterio de esta Sala la cuestión materia de análisis consiste en determinar si resulta procedente que la rectificación de nombre se efectúe en mérito a una escritura pública aclaratoria.

V. ANÁLISIS

1.- El título de alzada se sustenta en el traslado instrumental de la escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa extendida el 1 de agosto de 2001, en la que intervienen por una parte Virgilio Ricardo Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya y de la otra parte, Herlinda Marina Flores Bustamante y su cónyuge Santiago Alania León, apreciándose de la cláusula segunda que la aclaración está referida al nombre del cónyuge de la compradora, señalándose que su nombre correcto es Santiago Alania León y no Mario Alania Salazar, como erróneamente se había consignado en el instrumento público de la compraventa celebrada el 13 de setiembre de 1997 y que diera mérito a extender el asiento 2-c) de la ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo.

2.- Asimismo, en la cláusula tercera de la escritura submateria se señala que no habiendo intervenido Santiago Alania León en la escritura de compraventa, este último procede a ratificarla en todos sus extremos, precisando que el precio de S/. 2 000,00 nuevos soles, ha sido íntegramente cancelado; en la cláusula cuarta se señala que Virgilio Ricardo Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya reconocen a Herlinda Marina Flores Bustamante y su esposo Santiago Alania León como legítimos propietarios de la casa vivienda situada en el Pasaje Unión N°s. 167, 169, 171 y 173 del distrito El Tambo, provincia de Huancayo y en la cláusula quinta se expresa que por error involuntario se señaló en la escritura de compraventa que el inmueble transferido incluye una construcción de material noble, cuando la construcción es de material rústico.

3.- Conjuntamente con la escritura pública aclaratoria, el recurrente adjunta las copias legalizadas por la notaria Ela Balbín Segovia, el 19 de julio de 2001, respecto de la partida de matrimonio religioso contraído el 7 de abril de 1974 por Santiago Alania León y Herlinda Flores Bustamante en la Parroquia de San Miguel de Huaripampa, así como del documento nacional de identidad de estos últimos.

4.- Cabe indicar que en la escritura aclaratoria, se encuentra inserta la copia certificada de la partida del matrimonio celebrado el 30 de mayo de 1964 en el Consejo Distrital de Huamali, por Santiago Alania León, identificado con Libreta Electoral N° 4505472 y Herlinda Marina Flores Bustamante, identificada con libreta electoral N° 4504928 y expedida por el Registrador el 18 de diciembre de 1980.

5.- Tal como se indicó en el numeral III de la presente Resolución, el derecho de propiedad del inmueble inscrito en la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo, le corresponde a Herlinda Marina Flores Bustamante y su esposo Mario Alania Salazar, inscripción efectuada en mérito del título archivado N° 5831 del 7 de julio de 1998

en el que se encuentra adjunto el traslado instrumental de la escritura pública del 13 de setiembre de 1997 referida a la compraventa efectuada en su favor por Virgilio R. Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya, advirtiéndose de la parte introductoria de dicha escritura pública, que en calidad de comprador únicamente compareció Herlinda Marina Flores Bustamante, identificada con Libreta Electoral N° 19926812, señalándose que era de estado civil casada con Mario Alania Salazar, no interviniendo en cambio este último en la celebración del referido acto jurídico.

6.- El asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 ha sido extendido conforme al instrumento público que le dio origen y no existiendo discrepancia entre ellos, no puede hablarse de un supuesto de error de concepto, como expresa el registrador, quien se sustenta en el Artículo 811 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que como ha señalado, ROCA SASTRE, Ramón M², cuando se habla de errores en los asientos del Registro, quiere significarse que se trata de defectos de que adolecen los asientos registrales surgidos al practicarse o redactarse materialmente los mismos en el Registro de la Propiedad, y agrega que es fundamental que la defectuosidad de los asientos no tenga nada que ver con la materialidad de los títulos registrados, aunque el modo de ser concebidos éstos pueda favorecer que el Registro incurra en irregularidad en la redacción, de lo puede concluirse que el referido asiento es legítimo y por tanto, produce efectos jurídicos hasta que se rectifique o se modifique en sede judicial, a tenor de lo establecido en el Artículo 20133 del Código Civil, el numeral VII4 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el inciso b) del Artículo 35 de la Ley N° 26366.

7.- Al respecto, el Artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la inexactitud del Registro es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, desprendiéndose a su vez de dicha norma que cuando la inexactitud del Registro no provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, las rectificaciones se realizarán en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

8.- En el presente caso la escritura aclaratoria se encuentra destinada a rectificar la inexactitud existente en el asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, en lo referido al nombre de uno de los propietarios; al respecto, cabe mencionar que en principio, resultaría de aplicación el Artículo 48 de la Ley del Notariado⁶, por cuanto dicho asiento se extendió en mérito a una escritura pública, sin embargo, habida cuenta que la identidad personal no se encuentra sujeta a lo manifestado por las partes, sino que ésta se determina conforme a los datos contenidos en los correspondientes documentos de identidad no resulta posible su rectificación, pudiendo hacerse ésta a través de otros instrumentos públicos fehacientes e independientes de la voluntad de las partes, tal como ha interpretado esta instancia en la Resolución N° 447-98-ORLC/TR del 29 de diciembre de 1998; lo que encuentra sustento a su vez en los Artículos 857 del Reglamento General de los Registros Públicos y 25 del Código Civil⁸.

9.- Con relación a lo manifestado por el apelante, cabe indicar que respecto de la aplicación del Artículo 85 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, si bien las partidas del Registro del Estado Civil, constituyen los documentos idóneos para la rectificación de nombres en el Registro, debe precisarse que los asientos rectificatorios únicamente se extenderán si de la revisión de dichos títulos y de los antecedentes registrales, y luego de corroborar los factores de conexión entre ambos, el Registrador o el Tribunal Registral, en su caso, llegan al convencimiento de que se trata de la misma persona, conforme ha interpretado esta instancia, en reiterada y uniforme jurisprudencia,

como las Resoluciones N° 083-2000-ORLC/TR del 22 de marzo de 2000 y N° 248-2001-ORLC/TR del 15 de junio de 2001, cuando expresa que el nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.

10.- A tenor de lo expresado y siendo que en el caso sub examine la partida de matrimonio de Herlinda Marina Flores Bustamante y Santiago Alania León que en copia certificada por el jefe de los Registros del Estado Civil del Concejo Distrital de Huamali obra inserta a la escritura pública aclaratoria, no puede ser comparada con la escritura pública de compraventa que diera mérito al asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 por no haber comparecido en este instrumento el señor Mario Alania Salazar, no es posible que en sede registral se determine que este último y Santiago Alania León, sean la misma persona, no resultando en consecuencia procedente amparar la presente rogatoria, quedando expedito el derecho del interesado, para que accione en la vía judicial o notarial correspondiente a efectos de la rectificación del nombre.

11.- Con relación a la solicitud de rectificación de la escritura del 13 de setiembre de 1997 - a tenor de la cláusula quinta de la escritura pública contenida en el título de alzada - en el sentido de que el inmueble materia de compraventa incluye una construcción de material rústico y no de material noble, cabe precisar que dicha solicitud no resulta procedente, toda vez que en el rubro de Descripción de inmueble de la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo, no consta que el predio allí inscrito comprenda construcción alguna, en aplicación del principio registral del tracto sucesivo contenido en el Artículo 2015 del Código Civil y el numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que ninguna inscripción, salvo la primera se efectúa sin que esté inscrito el derecho de donde emane, o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario, máxime si las modificaciones en la descripción de los predios así como su posterior inscripción, deberá efectuarse de conformidad con los trámites previstos en la Ley N° 27157 y su Reglamento si el predio fuera urbano y de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia si fuera rústico.

12.- Finalmente, de la revisión del Registro de firmas de notarios que obra en la institución se advierte que la notaria de Huancayo Ela Balbín Segovia ha renunciado al cargo notarial y que ésta ha sido aceptada a través de la Resolución Ministerial N° 167-98-JUS del 7 de agosto de 1998, y, siendo que en el título de alzada se adjuntan complementariamente 9 las copias de la partida de matrimonio religioso y de los documentos de identidad de Santiago Alania León y Herlinda Marina Flores Bustamante, legalizadas por la notaria de Huancayo, el 19 de julio de 2001, se advierte preliminarmente la falsedad de los mismos, en cuyo caso, deberá disponerse la tacha inmediata del título de alzada, en aplicación estricta del Artículo 3610 del Reglamento General de los Registros Públicos.

13.- De conformidad con el numeral V del Título Preliminar, Artículos 31 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y el Artículo 2011 del Código Civil, no resulta procedente la rectificación solicitada.

14.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del

enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, Sede Huancayo, al título referido en la parte expositiva y disponer la tacha del mismo, de conformidad con lo señalado en el duodécimo punto de la presente Resolución.

SEGUNDO.- Remitir una copia de la presente Resolución a la Jefatura de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos.

TERCERO.- DECLARAR que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación de los siguientes enunciados:

Rectificación de nombre

El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.

No es procedente la rectificación de nombre en mérito a escritura pública, toda vez que la identidad personal no se encuentra sujeta a lo manifestado por las partes, sino que ésta se determina conforme a los datos contenidos en los correspondientes documentos de identidad, de conformidad con el Artículo 25 del Código Civil que establece que la prueba del nombre resulta de su respectiva inscripción en los registros de estado civil, los cuales deberán ser comparados con la información que obre en el Registro.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal DEL TRIBUNAL Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarialmente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE Nº 158-2001-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintitrés de noviembre del año dos mil uno.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por don Juan Pablo Ramírez Rodríguez, contra la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Personas Naturales de Trujillo, Dra. Herlinda Neciosup Rodríguez, a la solicitud de anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarialmente. El título fue presentado el día 21 de setiembre del 2001 con el número 3495 y la Registradora denegó la inscripción por lo siguiente: “ 1.- La vocación hereditaria y cualquier otro requisito legal en las sucesiones intestadas notariales deben ser calificados al momento de la presentación de la anotación preventiva que se solicita de conformidad con el Artículo 40 de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, con la finalidad de que el Registro realice actos eficaces en atención al Principio de Eficacia que es de los que rigen el proceso administrativo, Artículo 32 de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos. Res. Segunda Instancia Registral Nº 038-99-ORLLL/SIR; 2.- El reconocimiento del hijo extramatrimonial la deben realizar ambos padres. Artículos 388 y 392 del Código Civil de 1984. Ver Artículos 352, 356, 361, 374, 375 y 380 del Código Civil de 1936 y norma similar en Código de 1852. De las partidas presentadas no se declara el reconocimiento de la causante. Artículo 39 Ley Nº 26662 la solicitud debe incluir documento público que contenga el reconocimiento o la declaración judicial, si se trata de hijo extramatrimonial o adoptivo. Resolución 010-2000-ORLL/OSIR”; y,

CONSIDERANDO

- 1.- Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación preventiva de la sucesión intestada de la causante María Susana Rodríguez Castillo, tramitada ante Notario de Virú, Bernardo O. Rosario Cabellos, conforme a lo dispuesto en la Ley Nº 26662 - Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos;
- 2.- Que, la Registradora ha denegado la inscripción por cuanto según lo establecido en los Artículos 388 y 392 del Código Civil de 1984, los Artículos 352, 356, 361, 374, 375 y 380 del Código Civil de 1936 y norma similar en el Código Civil de 1852, el reconocimiento del hijo extramatrimonial la deben realizar ambos padres, y de las partidas presentadas no se declara el reconocimiento de la causante, y además según el Artículo 39 de la Ley Nº 26662 la solicitud debe incluir documento público que contenga el reconocimiento o la declaración judicial, si se trata de hijo extramatrimonial o adoptivo;
- 3.- Que, el apelante señala lo siguiente: 1) Que su nacimiento y el de sus hermanos se produjo en los años 1944, 1945, 1949, 1962 y 1967, es decir durante la vigencia del Código Civil de 1936, por lo tanto el nacimiento y la relación materno filial debe sujetarse a las normas de dicho Código; 2) Que, el Artículo 772 del Código Civil de 1936 prescribe que los hijos legítimos o extramatrimoniales heredan a su madre sean reconocidos o no

voluntariamente o por mandato judicial; 3) Que, sus padres contrajeron matrimonio en el año 1996, con lo cual formalizaban su situación jurídica y hacían un reconocimiento tácito de sus nacimientos; 4) Que, la solicitud de anotación de sucesión intestada no significa una declaratoria de herederos, tampoco quiere decir que quienes solicitan deben ser declarados como tales, sino, es el Notario que al final de procedimiento indicará quiénes tienen derecho a ser declarados herederos, y es en ese instante en que el Registrador puede hacer objeción a dicha declaración;

4.- Que, este colegiado en las Resoluciones N° 059-2000-ORLL/TRN de fecha 31-10-2000 y N°-083-2000-ORLL/TRN de fecha 22-12-2000, estableció un criterio que concuerda con la observación formulada por la Registradora, en el sentido de que según los Artículos 352, 354 y 356 del Código Civil de 1936 y los Artículos 388, 390 y 392 del Código Civil vigente, la filiación extramatrimonial (filiación ilegítima según el Código derogado) sólo se acredita con el reconocimiento voluntario o la declaración judicial, y que para efectos de acreditar su vocación hereditaria los hijos extramatrimoniales (hijos ilegítimos según el código derogado) deben estar reconocidos por sus padres voluntariamente o se haya declarado judicialmente su filiación;

5.- Que, la apelante señala que según el Artículo 772 del Código Civil de 1936, en el caso de los hijos ilegítimos heredan a la madre y a los parientes de ésta todos los hijos, esto es sean reconocidos o no voluntariamente o por sentencia judicial, por lo que concluye que la ley no exigía el reconocimiento expreso de los hijos ilegítimos respecto de la madre;

6.- Que, el Artículo 772 del Código Civil de 1936 invocado por el apelante señala lo siguiente: “Los hijos ilegítimos que heredan son los reconocidos voluntariamente o por sentencia, respecto de la herencia del padre y los parientes de éste, y todos, respecto de la madre y los parientes de ésta.” Es decir que según el Código de 1936, son herederos legales y por tanto heredan al padre y a los parientes de éste en los casos que proceda conforme a ley, los hijos ilegítimos reconocidos voluntariamente o por sentencia, y respecto de la madre todos los hijos ilegítimos, es decir sean o no reconocidos, claro está que habiendo hijos legítimos éstos concurrirán con los hijos ilegítimos en las proporciones que la ley señala;

7.- Que, este colegiado en la Resolución N° 120-2001-ORLL-TRN de fecha 15-8-2001, estableció que cuando el fallecimiento de la causante se había producido durante la vigencia del Código Civil de 1936, era de aplicación lo dispuesto en el Artículo 772 del referido código, en consecuencia, tratándose de la sucesión por línea materna, no era necesario que los hijos extramatrimoniales (hijos ilegítimos según el Código derogado) hayan sido reconocidos por la madre;

8.- Que, en el presente caso, como es de verse de la partida de defunción adjuntada, la causante doña María Susana Rodríguez Castillo, falleció el 2 de junio de 1998, por lo que la sucesión se rige por lo establecido en el Código Civil de 1984 vigente en dicho momento, y el Artículo 818 del citado cuerpo legal establece lo siguiente: “Todos los hijos tienen iguales derechos sucesorios respecto de sus padres. Esta disposición comprende a los hijos matrimoniales, a los extramatrimoniales reconocidos voluntariamente o declarados por sentencia, respecto a la herencia del padre o de la madre y los parientes de éstos, y a los hijos adoptivos”;

9.- Que, en tal sentido el Código Civil vigente establece que los hijos extramatrimoniales para heredar a sus padres, requieren estar reconocidos voluntariamente o mediante declaración judicial, por lo que no siendo así no pueden acreditar su vocación hereditaria, en consecuencia no pueden ser declarados herederos en sede notarial;

10.- Que, en cuanto a lo señalado por el apelante en el sentido de que el derogado Código Civil no obligaba a la madre a reconocer a sus hijos, debemos tener en cuenta que según el Código Civil de 1936 vigente al momento del nacimiento de los presuntos herederos y por lo tanto aplicable al caso materia de autos, los hijos nacidos fuera del matrimonio se consideraban ilegítimos, y el Artículo 352 del referido Código señalaba que “el hijo ilegítimo puede ser reconocido por el padre y la madre conjuntamente, o por sólo uno de ellos”, y el Artículo 354 del mismo Código señalaba que “el reconocimiento de los hijos ilegítimos se hará en el registro de nacimientos o en escritura pública o en testamento” y el Artículo 356 del Código Civil de 1936 establecía que “Cuando el padre o la madre hiciere el reconocimiento separadamente, no podrá revelar el nombre de la persona con quien hubiera tenido el hijo”, y el Código Civil vigente contiene similares disposiciones en los Artículos 388, 390 y 392 respectivamente, por lo que en este extremo se puede concluir categóricamente que tratándose de hijos extramatrimoniales tanto el código derogado como el vigente, han establecido que para que exista filiación el hijo debe ser reconocido por los padres, o en todo caso ésta debe ser declarada judicialmente;

11.- Que, siendo así en el caso materia de autos, los presuntos herederos no han acreditado su vocación hereditaria respecto de la causante, pues no está establecida la afiliación conforme a las normas precitadas, en tal virtud corresponderá a los órganos jurisdiccionales determinar la procedencia o no de la filiación de los presuntos herederos de la causante María Susana Rodríguez Castillo y en su momento de ser el caso podrán ser declarados herederos;

12.- Que, en cuanto a lo señalado por el apelante en el sentido de que la anotación de la sucesión intestada no significa una declaración de herederos, efectivamente es así, pues como ya se ha indicado por este Colegiado en las Resoluciones N^{os}. 059-2000-ORLL/TRN de fecha 31-10-2000 y 083-2000-ORLL/TRN de fecha 22-12-2000, la anotación preventiva en estos casos sólo tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados del inicio de un proceso de sucesión intestada, a fin de evitar la duplicidad de procesos y de otro lado otorgar prioridad al derecho que se inscriba con posterioridad;

13.- Que, además la normatividad vigente sobre la materia contempla la posibilidad de que otras personas que se consideren con derecho a la herencia puedan apersonarse al proceso, por lo que en el presente caso bien podrían existir otros presuntos herederos que sí acrediten su vocación hereditaria respecto de la causante, por lo que se hace necesario disponer que se proceda a la anotación preventiva de la sucesión intestada, sin que ello signifique que lo que resuelva el Notario respecto de los solicitantes se inscriba necesariamente, pues en su oportunidad será materia de calificación y teniéndose como antecedente lo dispuesto en la presente resolución;

14.- Que, cuando se presenta una solicitud de inscripción de anotación de sucesión intestada, el Registrador sólo debe verificar la validez del acto cuya inscripción se solicita, es decir que exista una petición al Notario para tramitar la sucesión intestada, que se hayan presentado los requisitos que la ley señala y que la solicitud haya sido admitida a trámite por el Notario. El análisis acerca de la viabilidad a no de la petición corresponde efectuarla al Notario a quien la ley ha investido de dichas facultades, por lo tanto a efectos de proceder a la anotación preventiva sólo debe ser exigible la solicitud del Notario pidiendo la anotación preventiva y una copia legalizada de la solicitud presentada al Notario pidiendo que se tramite la sucesión intestada;

15.- Que, sin embargo si se presenta al Registro copias de todos los anexos de la solicitud, es lógico que el Registrador califique toda la documentación adjuntada, empero el hecho de que no se acredite la vocación hereditaria en modo alguno puede impedir que se proceda a la anotación preventiva, sin embargo en estos casos el Registrador formulará la observación correspondiente, indicando dichos defectos, esto con la finalidad de no causar una falsa expectativa ante el usuario, quien en todo caso podrá preferir no inscribir el título, o solicitar la inscripción aun sabiendo que el acto definitivo no tendrá acogida registral, si es que persisten los defectos advertidos, debiendo dejarse constancia de esta situación en el asiento respectivo;

16.- Que, adicionalmente y siguiendo la tónica de lo señalado en el décimo cuarto considerando, el colegiado considera dejar establecido también que, para efectos de inscripción definitiva de la sucesión intestada tramitada notarialmente con arreglo a la Ley N° 26662, sólo será exigible la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización, en la cual el Notario da fe de haberse cumplido con las publicaciones de ley, de haber transcurrido los plazos sin que se haya presentado oposición y cualquier otra circunstancia, asimismo el hecho de que los herederos legales han acreditado su vocación hereditaria, ello en virtud de que la Ley N° 26662 le ha dado a los notarios facultades idénticas a la que tienen los jueces en esta materia, salvo los casos en que exista oposición, siendo de exclusiva responsabilidad del Notario la declaración de herederos. Y ello se corrobora aún más, en el hecho de que la Ley ha previsto que sólo los notarios que tengan título de abogado puedan tramitar estos asuntos, por cuanto se requiere tener conocimientos jurídicos, pues a diferencia de otras actuaciones notariales, en los procesos no contenciosos el notario declara derechos y/o situaciones jurídicas por mandato de la Ley, lo que no ocurre en el ejercicio de la función notarial común, donde el Notario sólo da fe de los actos o contratos que ante él se celebran o comprueba hechos, y en las cuales su participación no es la principal pues sólo da formalidad a los actos. Siendo así no corresponde al Registro exigir la presentación de los documentos que acrediten el entroncamiento del causante con los herederos declarados, ni tampoco las publicaciones efectuadas, salvo que se haya adjuntado dichos documentos por el Notario, en cuyo caso sí se debe proceder a la calificación integral;

17.- Que, el colegiado considera además que la presente resolución tenga carácter vinculante y sea de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que se dispone su publicación en el Diario Oficial El Peruano;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, interviniendo como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada al título venido en grado por la Registradora del Registro de Personas Naturales de Trujillo y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos señalados en el duodécimo y décimo tercer considerando de la presente resolución, debiendo tenerse presente lo señalado en la última parte del décimo quinto considerando.

SEGUNDO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, según lo señalado en el décimo séptimo considerando.

Regístrese y comuníquese.

VICTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión, opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 143-2001-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintitrés de octubre del año dos mil uno.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por don Fredy Renato Moreno Neglia, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz, Dra. Zoila Huerta Cruzatti, a la solicitud de inscripción de traslación de dominio por sucesión. El título fue presentado el día 10 de setiembre del 2001 con el número 1539 y la Registradora denegó la inscripción por lo siguiente: “Sírvasse adjuntar valorización del inmueble a efectos de liquidar los derechos registrales correspondientes por transferencia D.S. N° 037-94-JUS”; Posteriormente la Registradora reitera la denegatoria en la forma siguiente: “Subsiste la observación realizada con fecha 10-9-2001, puesto que de acuerdo a la rogatoria presentada se ha solicitado la transferencia del inmueble en mérito a la sucesión intestada inscrita en la partida 2067 del Registro de Sucesiones Intestadas, acto que de conformidad a lo dispuesto por el D.S. N° 037-94-JUS, está considerado como acto valorado, por lo que deberá adjuntar valorización a efectos de liquidar los derechos registrales correspondientes. Art. 2011 del C.C., Arts. 96 y 97 del Reglamento General de los Registros Públicos.”; y,

CONSIDERANDO

- 1.- Que, mediante el título venido en grado, el apelante solicita la inscripción de la traslación de dominio por sucesión, a favor de los herederos de la causante doña Teresa Neglia de Moreno, respecto del inmueble registrado en la Ficha N° 938 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz, estando inscrita la sucesión de la causante en la Ficha 2067 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huaraz;
- 2.- Que, la Registradora ha denegado la inscripción, por considerar que para efectos de liquidar los derechos registrales correspondientes al acto cuya inscripción se solicita, deberá previamente efectuarse la valorización del inmueble por parte del solicitante;
- 3.- Que, el apelante señala que el acto que se pretende inscribir es un acto invalorado, tal es así que la propia registradora no le ha encontrado valor alguno, y que, el requerimiento de que efectúe la valorización del inmueble, carece de asidero legal, pues no existe dispositivo legal que lo obligue a presentar dicha valorización, señalando que de acuerdo a las normas vigentes sólo le corresponde pagar el 0.24% de la UIT por derechos de inscripción, por lo que únicamente debe pagar S/. 14.00 para la inscripción del acto, tal como ocurre en otras Oficinas Registrales como el caso de Lima y Callao;
- 4.- Que, revisada la Ficha 2067 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huaraz, tenemos que en ella se encuentra inscrita la sucesión intestada de la causante Teresa Neglia de Moreno, declarada por acta de protocolización de fecha 29-12-1998 por Notario de Huaraz, José A. Méndez Mejía, habiéndose declarado como sus herederos legales a su cónyuge supérstite Armando René Moreno Romero y sus hijos Armando Roque, Dante Aníbal, Carlos Dummel y Fredy Renato Moreno Neglia, y en representación sucesoria de

René Giovanni Moreno Neglia, sus herederos Ethel Mercedes Ramírez Moreno viuda de Moreno, Jacqueline Teresa Graciela y Fabiola Sabine Moreno Ramírez;

5.- Que, el inmueble inscrito en la Ficha 938 y que continúa en la Partida Electrónica N° 11000335 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz, es el Lote 01 de la manzana C-11 de la zona comercial de Huaraz, y actualmente aparecen como titulares de dominio don Armando René Moreno Romero y Teresa Neglia de Moreno, según el asiento C-1 de la Ficha 938, por lo que el título materia de inscripción se adecúa perfectamente a sus antecedentes registrales, siendo el único punto controvertido determinar si la traslación de dominio por sucesión es un acto valorado o invalorado;

6.- Que, el artículo 660 del Código Civil señala lo siguiente: “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”, es decir que la traslación de dominio por sucesión “mortis causa”, opera por imperio de la ley, independientemente de la voluntad de las partes, inclusive cuando no hubiese disposición testamentaria o sucesión legal declarada conforme a las leyes vigentes;

7.- Que, actualmente los derechos registrales están regulados por el D.S. N° 037-94-JUS, en donde se establece los montos a cobrarse por derechos de tramitación y por derechos de inscripción de los diversos actos en cada uno de los Registros que forman parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos, dichos montos están señalados en un porcentaje de la Unidad Impositiva Tributaria, razón por la cual son actualizados cada año teniendo en cuenta el monto de la UIT señalado por el Poder Ejecutivo para cada ejercicio fiscal;

8.- Que, de acuerdo con lo establecido en el D.S. N° 037-94-JUS, en el Registro de Propiedad Inmueble se cobra por derecho de presentación de actos secundarios el 0.24% de la UIT que a la fecha viene a ser S/. 7.20, y con aplicación del redondeo se ha fijado dicho monto en S/. 7.00, y por derechos de inscripción de actos secundarios se cobra el 0.24% de la UIT si el acto es invalorado, o el 3 x 1,000 del valor del acto, si se trata de un acto valorado;

9.- Que, se entiende por actos valorados aquéllos en los cuales las partes intervinientes establecen un valor como es el caso de la compraventa, permuta, donación, etc. o aquellos actos en los cuales por su naturaleza puede determinarse un valor como es el caso de la hipoteca, la prenda, etc. sobre los cuales el Registrador efectúa el cálculo de los derechos registrales, añadiéndose que en dichos actos el valor constituye un elemento esencial del acto, sin el cual no tiene validez y por ende no puede tener acceso al Registro;

10.- Que, por otro lado entendemos como actos invalorados aquellos actos en los cuales no se establece un valor por cuanto su misma naturaleza no lo exige, ya que la falta de valoración del acto no lo invalida como tal, pues el acto tiene existencia propia independientemente de su valoración, y en el caso de la traslación de dominio por sucesión, ésta opera por imperio de la ley, según lo señalado en el Artículo 660 del Código Civil, y además el derecho a la herencia es un derecho fundamental de la persona reconocido en nuestra Constitución en el Artículo 2 inciso 16) y por lo tanto no puede estar sujeto a condiciones que la ley no ha fijado, por lo que para efectos de los derechos registrales debe entenderse como acto invalorado;

11.- Que, tratándose de actos que tienen existencia propia independientemente de su valoración, no se puede exigir que se le establezca una valoración para efectos del cobro

de derechos registrales, pues los derechos registrales tienen la calidad de tributos, y en consecuencia se aplica el principio de legalidad, por lo tanto al no existir norma que faculte al registrador a exigir la valoración de los inmuebles para la inscripción de traslación por sucesión, se debe considerar como acto invalorado y cobrarse los derechos que la norma establece para estos casos;

12.- Que, en consecuencia, en el caso materia de autos se debe cobrar por derechos registrales el 0.24% de la UIT por derechos de tramitación y el 0.24% de la UIT por derechos de inscripción, que con la aplicación del redondeo, viene a ser la suma de S/. 7.00 por cada concepto, es decir se debe pagar en total la suma de S/. 14.00, que es lo que ha pagado el apelante, por lo que debe revocarse la observación y ordenarse la inscripción del título;

13.- Que, de conformidad con lo señalado en el Artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN vigente desde el 1-10-2001, la presente constituye jurisprudencia vinculante en el ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, debiendo procederse a su publicación en el Diario Oficial El Peruano;(*)

(*) Rectificado por el Artículo Segundo de la Resolución del Tribunal Registral del Norte N° 150-2001-ORLL-TRN, publicada el 24-01-2002, en el sentido que es el Artículo 158 y no el 156 del Reglamento General de los Registros Públicos

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción, por los fundamentos señalados en la parte considerativa.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente constituye jurisprudencia vinculante en el ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, debiendo publicarse en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese y comuníquese.

VICTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

El solo hecho de que la junta universal de socios por unanimidad apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros implica una renuncia de los demás socios así como de la sociedad misma a ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 291° de la Ley General de Sociedades siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigibles los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del artículo 97° del Reglamento del Registro de Sociedades.

Tratándose de una transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1065° del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del artículo 1118° del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del artículo 886° del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen carácter de bienes muebles; en consecuencia deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 032-2002-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, primero de marzo del año dos mil dos.

INGRESO N° : 013-2002
PROCEDENCIA : SAN PEDRO DE LLOC
REGISTRO : SOCIEDADES
TÍTULO : 395 DE FECHA 27-11-2001

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por don Gerardo Padilla Vacalla, contra la tacha formulada por la Registradora de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Dra. Liliana Núñez Aréstegui, a la solicitud de inscripción de transferencia de participaciones sociales de una sociedad comercial de responsabilidad limitada.

ANTECEDENTES

Con fecha 27-11-2001 se presentó el Título N° 395 en el cual se solicita la inscripción de la transferencia de participaciones sociales de la sociedad denominada "Estación de Servicios Costa Norte S.R.L.", que otorgan don Javier Augusto Navarro Sifuentes y su cónyuge Sonia Mercedes Molina Martínez a favor de don Gerardo Luis Padilla Vacalla y su cónyuge Livia Liliam Philips Camacho según escritura pública de fecha 17 de noviembre del 2001 extendida ante Notario de Pacasmayo, César Torres Gonzales. La venta es sobre el total de participaciones sociales que tienen los vendedores en la sociedad denominada "Estación de Servicios Costa Norte S.R.L." y que es de 87,510.02 participaciones sociales que equivalen al 33.33% del capital social de la sociedad antes mencionada. Dicha transferencia fue aprobada por junta universal de participacionistas de "Estación de Servicios Costa Norte S.A." celebrada el día 15-11-2001, cuya acta se ha insertado en la escritura pública. El precio de venta es de US\$ 70,000.00 (setenta mil dólares americanos) que se pagan según lo acordado por las partes en la siguiente forma:

US\$ 30,000.00 a la firma de la minuta con fe notarial, y dos cuotas de US\$ 20,000.00 cada una con vencimientos al 30-11-2002 y 30-11-2003 respectivamente.

La Registradora ha tachado el título por lo siguiente:

- Deberá insertarse en la escritura pública la certificación del Gerente de que se ha cumplido con el procedimiento previsto para la transferencia de participaciones previsto en la ley o en su estatuto si difiere, según lo establece el Artículo 97 del R.R.Soc.
- Además se advierte que: Sonia Mercedes Molina Martínez interviene representada por María Gabriela Martínez Ramos viuda de Molina, por lo que debe presentar certificado de vigencia de poder expedido por la Oficina Registral de Lima y Callao Ficha 230252 de Mandatos y Poderes, del que aparezca con facultades para la presente transferencia de participaciones sociales.
- Recomendaciones: Debe reingresar la escritura pública correspondiente donde aparezca inserta la certificación indicada.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Entre los fundamentos de la apelación contenidos en el escrito impugnatorio, tenemos los siguientes:

1.- Que en la escritura compraventa se ha insertado el acta de junta universal de participacionistas de fecha 15-11-2001 donde se informa la intención de los socios Javier Augusto Navarro Sifuentes y Julio Néstor Moncada Terán de vender sus participaciones en la sociedad y en la cual expresamente el socio Rodolfo Navarro Sifuentes renuncia a su derecho de preferencia, y se acuerda también prescindir del trámite de la oferta para el ejercicio del derecho de preferencia. Debe considerarse que la sociedad tenía sólo tres socios: los dos que ofrecían en venta sus participaciones y el renunciante al derecho de preferencia, y en dicho acto se aprobó la venta directa de las participaciones el señor Javier Augusto Navarro Sifuentes a don Gerardo Luis Padilla Vacalla y del señor Julio Néstor Moncada Terán a don Javier Enrique Cabrera Marky.

2.- Que el Artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades establece que si se ha vencido el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia debe insertarse la certificación del gerente indicando que se ha cumplido con el procedimiento previsto en la Ley o el Estatuto, también establece que cuando dicho plazo no ha vencido debe insertarse el documento donde conste la renuncia de los demás socios al derecho de preferencia, lo cual se ha dado en el presente caso pues se acordó obviar dicho trámite, consignándose la renuncia del único socio que podía ejercer el derecho de preferencia.

3.- Que en cuanto a la vigencia de poder, no es una causal de tacha sino de observación, y además el hecho de no haberse cumplido con el Artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades tampoco es causal para una tacha.

CONSIDERANDO

1.- Que, mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la transferencia de participaciones sociales de la sociedad denominada "Estación de Servicios Costa Norte S. R. L." inscrita en la Ficha N° 396 y que continúa en la Partida Electrónica N° 11000303 del Registro de Sociedades de San Pedro de Lloc, que celebran como vendedores don Javier Augusto Navarro Sifuentes y su cónyuge Sonia Mercedes Molina Martínez, y como compradores don Gerardo Luis Padilla Vacalla y su cónyuge Livia Liliam Philips Camacho,

según escritura pública de fecha 17-11-2001 extendida ante Notario de Pacasmayo César Torres Gonzales;

2.- Que, en cuanto al primer punto de la tacha referido al cumplimiento de lo señalado en el Artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades, cabe indicar que si bien el último párrafo del dispositivo precitado, establece que de haberse vencido el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, en la escritura pública se insertará la certificación del gerente indicando que se ha cumplido con el procedimiento previsto en la Ley o el estatuto, el mismo articulado en su segundo párrafo señala que “De no haberse vencido el plazo para el ejercicio del derecho de adquisición preferente, establecido en la Ley o el estatuto, en la escritura se insertarán los documentos que acrediten que los socios y, en su caso, la sociedad, han renunciado a tal derecho, salvo que intervengan en la escritura renunciando expresamente”;

3.- Que, siempre refiriéndonos al primer punto de la tacha, en la escritura pública de transferencia de participaciones, se ha insertado el acta de junta universal de participacionistas de la sociedad “Estación de Servicios Costa Norte S.R.L.” en donde se aprecia que se acordó lo siguiente: “Prescindir del trámite para la transferencia de participaciones a terceros previsto en el Artículo Décimo Segundo del estatuto social y por tanto los socios Javier Augusto Navarro Sifuentes y Julio Néstor Moncada Terán están autorizados para proceder a la venta directa de sus participaciones que tienen en la sociedad, a favor de Gerardo Luis Padilla Vacalla y Javier Enrique Cabrera Marky en las condiciones que ellos pacten. A fin de viabilizar de manera efectiva este acuerdo, el socio Rodolfo Octavio Navarro Sifuentes, renuncia de modo expreso a su derecho de preferencia para la adquisición de las participaciones de sus socios Javier Augusto Navarro Sifuentes y Julio Néstor Moncada Terán”;

4.- Que, el solo hecho de que la junta universal de socios apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros, implica una renuncia de los demás socios, así como de la sociedad misma al derecho de adquisición preferente establecida en el Artículo 291 de la Ley General de Sociedades o en el estatuto social, siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia, que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigible los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del Artículo 97 del Reglamento de Registros de Sociedades;

5.- Que, lo establecido en el considerando anterior en modo alguno contraviene la última parte del Artículo 291 de la Ley N° 26887, pues la sanción de nulidad prevista en dicha norma, está destinada a proteger el derecho preferente que tienen los otros socios y la misma sociedad, de adquirir las participaciones de un socio que las oferta en venta. En el supuesto señalado en el considerando anterior, el socio que desea transferir sus participaciones, lo pone en conocimiento de la sociedad conforme a lo dispuesto en la Ley o el estatuto, y en junta universal con la asistencia de la totalidad de socios se aprueba que se transfieran las participaciones sociales a favor de terceros, lo cual implica una renuncia tácita al derecho de preferencia;

6.- Que, en el caso que nos ocupa, se ha presentado copia del acta de junta universal de fecha 15-11-2001, donde se acordó la transferencia de participaciones del socio Javier Augusto Navarro Sifuentes a favor de Gerardo Luis Padilla Vacalla, y la del socio Julio Néstor Moncada Terán a favor de Javier Enrique Cabrera Marky, y además en dicha acta el tercer socio Rodolfo Octavio Navarro Sifuentes renuncia a su derecho de preferencia;

7.- Que, en el presente caso carece de objeto exigirse la declaración del Gerente, en los términos que señala el último párrafo del Artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades, pues en todo caso lo único que certificará el Gerente es que en junta universal del 15-1-2001 se acordó aprobar la transferencia de participaciones cuya inscripción se solicita, de lo cual ya se tiene conocimiento en mérito a las copias certificadas del acta de junta universal de fecha 15-11-2001 que se halla inserta en la escritura pública de transferencia de participaciones, por lo tanto se revoca este extremo de tacha;

8.- Que, con relación al segundo punto de la tacha, efectivamente de la escritura pública de transferencia de participaciones, se advierte que la vendedora doña Sonia Mercedes Molina Martínez, actúa representada por doña María Gabriela Martínez Ramos Vda. de Molina, según poder inscrito en la Ficha 230252 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, el cual no se ha adjuntado, no pudiendo determinarse si dicho poder se encuentra vigente y además si la representada está facultada para realizar actos de disposición del patrimonio de la representada. Por tanto se requiere que se adjunte la vigencia de poder expedida por la Oficina Registral de Lima, confirmándose de este extremo de la denegatoria de inscripción, sin embargo se aclara en el sentido de que se trata de un defecto subsanable, que amerita una observación y no una tacha;

9.- Que, el colegiado avocándose a la calificación integral del título, advierte que tratándose de un transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1065 del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del Artículo 1118 del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del Artículo 886 del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen el carácter de bienes muebles, en consecuencia deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal;

10.- Que, el colegiado considera que los criterios señalados en los considerandos cuarto, quinto y noveno de la presente resolución, constituyan precedente de observancia obligatoria en el ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, en tanto que se interpreta de modo general y en forma expresa la procedencia de las transferencias de participaciones en una sociedad de responsabilidad limitada, cuando la venta de las participaciones a favor de terceros ha sido acordada en junta universal, así como la procedencia de las prendas legales en las enajenaciones de participaciones sociales, sin que se haya pagado totalmente el precio, por lo que se dispone su publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme lo establecido en el Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la tacha formulada al título venido en grado por la Registradora de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc y **REFORMÁNDOLA** convertirla en observación por el defecto subsanable a que se refiere el octavo considerando de la presente resolución.

SEGUNDO.- DECLARAR que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral

del Norte, en los términos señalados en el Décimo Considerando, DISPONIÉNDOSE su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte

Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y este es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 004-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 4 de enero de 2002

APELANTE : CÉSAR AUGUSTO CALMET ZEGARRA.
TÍTULO : 192687 DEL 17 DE OCTUBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : 48814 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2001
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA
ACTO : INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dra. Liliana Isabel Arrunátegui Anicama, quien denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "1.- Se solicita la anotación de la resolución de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima del 29/08/2001, entre otras, mediante la cual se declara nula la Resolución N° 104 de fecha 07/05/2001 expedida por su Despacho que ordenara la inscripción de la asamblea general de delegados convocada judicialmente para el 12/02/2000 sin pronunciarse respecto a esta asamblea, la misma que produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Se observa conforme a lo dispuesto en el Art. 2013 del Código Civil y el artículo 380 del Código Procesal Civil, conforme al cual la nulidad o revocación de una resolución apelada sin efecto suspensivo, determina la ineficacia de todo lo actuado sobre la base de su vigencia, debiendo el juez de la demanda precisar las actuaciones que quedan sin efecto, atendiendo a lo resuelto por el Superior. 2.- Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación por encontrarse vigentes los asientos de presentación de los títulos a) 107787 del 11/06/2001 (apelado) y b) 174209 del 19/09/2001 (observado) los mismos que se encuentran referidos a la misma partida registral y resultan incompatibles. Arts. 26 y 29 del Reglamento General de los Registros Públicos"

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL TÍTULO APELADO

Por el presente título se solicita la inscripción de la resolución judicial de fecha 29 de agosto de 2001 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por la cual se declara la nulidad de la Resolución N° 104 del 07 de mayo de 2001 que dió mérito a la inscripción obrante en el asiento C 00004 de la partida registral.

A dicho efecto se presenta parte judicial remitido al Registro mediante el Oficio N° 1998-19403-0-0100-J-CI-57, que contiene la resolución del 29 de agosto de 2001 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que declaró nula la resolución del 07 de mayo de 2001, ordenando al Juzgado que expida nueva resolución;

resolución del 10 de setiembre de 2001 que declaró improcedente la nulidad interpuesta contra la resolución de vista del 29 de agosto de 2001, la resolución N° 126 del 17 de setiembre de 2001 y la resolución N° 132 del 04 de octubre de 2001 que dispuso oficiar a los Registros Públicos de Lima, poniéndose en conocimiento la resolución superior del 29 de agosto de 2001 y la Resolución N° 126 a fin de que se anoten las mismas;

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

La Cooperativa de Servicios Múltiples 7 de Agosto Ltda, se encuentra inscrita en la ficha N° 6877 que proviene del tomo 4 fs. 14 y que continúa en la partida electrónica N° 03006788 del libro de Cooperativas del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el As. C 00004 de la partida se encuentra inscrito el consejo de administración y vigilancia presididos por Pedro Saravia Medina y Hubert Simon Alpaca, respectivamente, elegidos en la asamblea del 12 de febrero de 2000, inscripción que fue realizada en mérito del mandato judicial dispuesto por la Dra. Dina Dávila Marín, Juez del 57 Juzgado Civil Corporativo de Lima, mediante resolución N° 104 del 07 de mayo de 2001 .

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Determinar si procede la inscripción de la resolución judicial que declara la nulidad de la resolución judicial que ordenó la inscripción de los acuerdos de una asamblea general, sin que se haya declarado la nulidad de los referidos acuerdos.

V. ANÁLISIS

1.- Esta instancia ha señalado en anteriores pronunciamientos que la solicitud de convocatoria judicial tiene por objeto que el Juez del domicilio social ordene la convocatoria a asamblea de acuerdo al estatuto, señalando lugar, día, hora de su realización, y su objeto, conforme lo dispone el artículo 119 de la Ley General de Sociedades concordado con el artículo 116 de la Ley General de Cooperativas; no constituye objeto de dicho proceso el analizar la legalidad y adecuación al estatuto de los acuerdos que se adoptan en la asamblea convocada por el Juez, y por ello sus resoluciones sólo están encaminadas a ordenar la convocatoria; en consecuencia, en principio la existencia de una convocatoria judicial no exime al Registrador de efectuar la calificación que le compete de los acuerdos adoptados, conforme a la primera parte del artículo 2011 del Código Civil; salvo que el Juez incorpore en los partes judiciales el acta de asamblea convocada por su despacho y ordene su inscripción supuesto ante el Registrador aplicaría a este mandato lo dispuesto por la segunda parte del precitado artículo 2011 del Código Civil, según

lo señalado por esta instancia mediante Resolución N° 048-2000-ORL/TR del 21 de febrero del 2000 y 141-2000-ORLC/TR del 15 de mayo de 2000.

2.- La asamblea general de delegados del 12 de febrero de 2000 en la que se realizó la renovación por tercios de los miembros de los consejos, fue convocada por el Quincuagésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima, habiendo sido solicitada inicialmente su inscripción a través del título N° 187094 del 13 de octubre de 2000, el mismo que fue apelado y resuelto por esta instancia a través de su Resolución N° 055-2001-ORLC/TR del 06 de febrero de 2001, en la que se denegó la inscripción, entre otros motivos, porque de conformidad con el artículo 2017 del Código Civil el título resultaba incompatible con el

antecedente registral (As. C0001 en el que obra la medida cautelar innovativa consistente en el nombramiento de César Augusto Calmet Zegarra como presidente del consejo de administración).

3.- Con posterioridad a la citada resolución, la Juez del Quincuagésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima, Dra. Dina Dávila Marín expidió dentro del proceso de convocatoria judicial a asamblea la resolución judicial N° 104 del 07 de mayo de 2001 en la que señaló, haciendo referencia a la medida cautelar de nombramiento de presidente del consejo de administración: *“... que fue dada en razón de que la cooperativa carecía de sus autoridades legítimamente elegidas y sólo con la finalidad de permitirle que continúe en forma transitoria con sus actividades en tanto se elija conforme a ley a los respectivos consejos de administración y vigilancia, por lo que habiendo concluido la situación anómala.... con la elección de sus autoridades efectuadas como consecuencia de un proceso judicial regularmente tramitado... DISPONE que el Registrador Público teniendo por subsanada la indicada observación proceda en el día a la inscripción de los consejos de administración, de vigilancia y del comité electoral...bajo el apercibimiento de ser denunciado penalmente”*.

4.- La citada resolución se encuentra contenida en el título archivado N° 91365 del 17 de mayo de 2001 (As. C 00004 de la partida registral), en el que también obran las actas de asamblea convocada judicialmente del 12 de febrero de 2000 que contiene la renovación por tercios de los miembros de los consejos, así como la conformación de dichos órganos - actas de instalación del 13 de febrero de 2000 -, apreciándose, sin embargo que el documento que diera mérito a la inscripción es la referida resolución judicial, documento que por tanto constituye el soporte del mismo.

5.- Estando a que la resolución judicial del 29 de agosto de 2001 cuya inscripción se solicita, declara la nulidad de la resolución que diera mérito al asiento C 00004 de la partida registral, debe analizarse, si los efectos de la declaratoria de nulidad, conllevan a la cancelación de dicho asiento.

6.- El artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001 y vigente a partir del 1 de octubre de 2001, según lo dispone la Primera Disposición Final del mismo, define como título al documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia; y como ya se ha señalado en el punto 4 de la presente resolución, es la resolución del 07 de mayo de 2001, el documento que ha hecho posible que el Registrador extienda el asiento C00004 de la partida registral, de tal modo que la declaración de su nulidad enervaría los efectos de tal inscripción.

7.- Siendo la resolución judicial el documento que permitió la inscripción de los acuerdos de dicha asamblea - pues a través de éste el Juez ordenó su registro bajo apercibimiento de que el Registrador sea denunciado, pronunciándose incluso respecto de la anotación de medida cautelar de nombramiento de presidente de consejo de administración que obraba en la partida -, la posterior declaración de su nulidad y anotación de ésta en el Registro conlleva a la nulidad de la inscripción extendida en su mérito, conforme lo establece el artículo 99 del Reglamento General de los Registros Públicos el que además señala que la resolución judicial que declare dicha nulidad es título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

8.- Debe decirse, sin embargo, que lo señalado no implica la declaración de nulidad de la asamblea del 12 de febrero de 2000 donde se acordó la elección de los miembros de los consejos, pues la resolución judicial del 17 de mayo de 2001 que dispuso la nulidad, sólo hace referencia a la resolución del 07 de mayo de 2001, que ordenó la inscripción de la referida asamblea.

Asimismo, es cierta la afirmación de la Registradora en el sentido que la asamblea del 12 de febrero de 2000, se encuentra amparada por el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, sin embargo habiéndose declarado la nulidad de la Resolución N° 104 que ordenó su inscripción quedan enervados sus efectos conforme lo dispone el mencionado artículo el cual dispone “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, por lo que debe revocarse el primer extremo de la observación;

9.- De otro lado, el artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece en su inciso a) uno de los supuestos de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación: Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible.

De acuerdo al artículo 26 del citado Reglamento un título es incompatible con otro ya presentado, cuando los mismos están referido a actos o derechos excluyentes entre sí.

10.- El título N° 107787 del 11 de junio de 2001 resuelto por esta instancia mediante Resolución N° 522-2001-ORLC/TR del 19 de noviembre de 2001, y con asiento de presentación vigente, pues aún no ha vencido el término para interponer la acción contencioso administrativa a que se refiere el artículo 541 inciso 3) del Código Procesal Civil, no resulta incompatible con el título apelado, pues en aquel se solicitó la inscripción del consejo de administración en mérito de las actas de instalación del 16 de diciembre de 1997, 09 de setiembre de 1998 y 13 de mayo de 1999, actos que no resultan incompatibles con la declaratoria de nulidad de la resolución judicial que diera mérito a la inscripción de la elección de los miembros de los consejos y comités realizada en asamblea del año 2000 solicitada con el presente título; consecuentemente debe revocarse el literal a) del segundo extremo de la observación.

11.- El título 174209 del 19 de setiembre de 2001, que también se encontraba apelado y ha sido resuelto por esta instancia mediante resolución N° 620-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, sí resulta incompatible con el presente título, pues en aquel se solicitó la inscripción de la reestructuración del consejo de administración instalado el 13 de febrero de 2000, acto que se encuentra contenido en el asiento C 0004 de la partida registral, y que se inscribió en mérito de la resolución judicial del 07 de mayo de 2001, cuya nulidad se está solicitando inscribir con el presente título; en consecuencia, debe confirmarse el literal b) del segundo extremo de la observación.

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Gloria Salvatierra Valdivia y con el informe oral de la Dra. Yessica Padilla Vela; y,

VI. SE RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el primer extremo y el literal a) del segundo extremo de la observación.

SEGUNDO: CONFIRMAR el literal b) del segundo extremo de la observación.

TERCERO: CRITERIO DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA: Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y este es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 007 - 2002 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 9 de enero de 2002

APELANTE : LUIS ALBERTO COTRADO PACHO.
TÍTULO : Nº 3665 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2001
DOC. DE INGRESO : OFICIO Nº 1606-2001-ORAAC/JEF, ING.
22 DE NOVIEMBRE DE 2001.
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE HUANCAYO
ACTO INSCRIBIBLE : COMPRAVENTA.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "1. - Revisado el título materia de la rogatoria se observa, por cuanto esta es incompatibilidad (sic) con el antecedente registral, ya que en la cláusula quinta de la escritura pública del 10-07-2001, se consigna que el inmueble objeto de compraventa sólo se encuentra gravado con una hipoteca inscrita en el rubro D-1 de la ficha 20456, sin embargo, en el rubro D-2 y D-3 de la ficha 20456 del Registro de Propiedad, corren anotados dos embargos. Asimismo, en el asiento D00001 de la partida electrónica 11000238, corre anotado un embargo, razón por la cual, y tendiendo en cuenta lo dispuesto en el Numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 2017 del Código Civil "no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha". Aclarar conforme corresponda (Art. 32 del R.G.R.P. y 2011 del Código Civil."

II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la compraventa que celebra por una parte como vendedores: Juan Romero Rodríguez y su cónyuge Celia Aurora Pacori Apaza, y de otra como comprador: Luis Alberto Cotrado Pachó, respecto del inmueble ubicado en la Av. 13 de Noviembre Nº 1056, del distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, el cual tiene un área de 138.00 m², inscrito en la ficha Nº 20456 que continua en la partida electrónica Nº 11000238 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, para lo cual adjuntan copia certificada el 10 de julio de 2001, por el notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, del documento notarial extendido en la misma fecha en el despacho notarial del profesional aludido.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de adjudicación corre registrado en la ficha N° 20456 y continua en la partida electrónica N° 11000238 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, cuyo dominio corresponde a la sociedad conyugal constituida por Juan Romero Rodríguez y Celia Aurora Pacori Apaza.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si resulta procedente la inscripción de la compraventa de un inmueble en cuya escritura pública sólo se ha hecho referencia a uno de los gravámenes inscritos.

V. ANÁLISIS

1. El Registrador denegó la solicitud de inscripción, argumentando que la declaración contenida en la escritura pública en el sentido de que el inmueble sólo se encuentra gravado con una hipoteca inscrita en el asiento D-1 de la ficha N° 20456, es incompatible con la partida registral que publicita tres embargos anotados en los asientos D-2 y D-3 de la ficha indicada y D00001 de la partida electrónica N° 11000138, continuación de la mencionada partida registral.
2. El recurrente arguye que tiene conocimiento de los embargos y que en ningún momento pretende que se desplacen sino que se inscriba su propiedad, pues no se trata de un título incompatible.
3. Verificada la ficha N° 20456 y su continuación partida electrónica N° 11000138 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, se aprecia que, efectivamente, constan registrados en los asientos D-2 y D-3 el embargo trabado por orden del Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo que despacha el Dr. Gabriel Cusimayta Barreto por resolución N° 2 del 9 de marzo de 2001, variada por resolución N° 4 del 30 de marzo del mismo año, sobre el 50% de los derechos y acciones que le correspondan sobre el inmueble a Celia Aurora Pacori Apaza, y el embargo trabado por orden de la Juez del Tercer Juzgado Civil de Huancayo que despacha la Dra. María Ramos Páucar, respectivamente, y, en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11000138, el embargo trabado por orden del Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo que despacha el Dr. Marino Gabriel Cusimayta, ante secretaria judicial Estrella Armas Inga, ordenado por resolución N° 2 del 29 de setiembre de 2001.
4. El artículo 86 del Reglamento de las Inscripciones establece que los bienes inmuebles y los derechos adquiridos pueden ser enajenados o gravados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hayan extendido las anotaciones (embargos).
5. La norma aludida en el numeral precedente, admite la posibilidad de que los inmuebles afectados con medidas cautelares de embargo puedan ser transferidos o gravados pues, atendiendo a que la finalidad de dichas medidas es hacer posible la ejecución del fallo que se emita en un proceso determinado, los derechos del favorecido con tal medida cautelar quedan suficientemente garantizados una vez anotado el embargo en el Registro.
6. En tal sentido, ante la falta de coincidencia entre los gravámenes que afectan al bien y lo declarado en el contrato de compraventa, prevalecerá la información que publicita el

Registro cuyo conocimiento se presume de pleno derecho, conforme a lo normado en el artículo 2012 del Código Civil, siéndole por ello oponible a quienes contraten respecto de un bien inscrito.

7. En efecto, en la inscripción de la compraventa del título alzado, lo cual implica la variación del antiguo titular registral por uno nuevo, los embargos mantienen su prioridad frente al nuevo adquirente quien no podrá señalar que no tenía conocimiento de los gravámenes anotados en la partida registral referida. En este sentido, se ha pronunciado esta instancia en un caso similar mediante la Resolución N° 607-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001.

8. Por otro lado y en virtud de la calificación integral de los títulos que tiene el Tribunal Registral, debe indicarse que en la cláusula séptima de la escritura pública de compraventa se dice lo siguiente: "Yo, Luis Alberto Cotrado Pacho, acepto la presente compraventa para mí y mis hermanos don Salomón Cotrado Pacho y don Oscar Cotrado Pacho, por haber aportado el precio de la presente compra en partes proporcionales"; al respecto cabe precisar que estamos frente a la figura del contrato de mandato sin representación, en mérito al cual, conforme a los artículos 1790 y 1809 del Código Civil, una persona llamada mandatario, que no es otra sino el comprador, se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, en este caso la compraventa, por cuenta y en interés de otra persona llamada mandante, que no es otro sino el tercero o "verdadero Comprador", pero sin haber recibido poder para actuar en nombre de éste, porque de lo contrario hubiera comparecido en la referida escritura pública en su nombre y representación.

9. Siendo que en la introducción de la escritura pública de compraventa interviene únicamente Luis Alberto Cotrado Pacho, por su propio derecho, aun cuando en la cláusula séptima se exprese que la adquisición es para él y sus hermanos, la titularidad dominial del predio únicamente recaerá en la esfera patrimonial del interviniente; y, a efectos de extenderse el derecho de propiedad a favor de Salomón y Oscar Cotrado Pacho será necesaria la celebración de un nuevo acto jurídico de transmisión de propiedad a su favor, en donde, además, los terceros (mandantes) declaren que efectivamente confirieron el encargo de comprar, como lo ha establecido esta instancia en la Resolución N° 097-97-ORLC/TR del 20 de marzo de 1997.

10. En consecuencia, sí resulta procedente ordenar la inscripción de la compraventa cuya denegatoria de inscripción es materia de grado.

11. En aplicación del artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el diario oficial "El Peruano".

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO: Revocar la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo al título referido en la parte expositiva y, **disponer su inscripción** por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

SEGUNDO: Declarar que la presente resolución, constituye *precedente de observancia obligatoria* en la aplicación del siguiente enunciado:

Compraventa de inmueble con gravámenes

“Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se hayan hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

El juez al convocar a asamblea general ha meritado la solicitud de los interesados, por lo que no corresponde acreditar ante el registro la negativa de la convocatoria por el órgano al que le correspondía hacerlo.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 033-2002-ORLL/TRN

[Regresar](#)

TRUJILLO, siete de marzo del año dos mil dos.

INGRESO N° : 008-2002
PROCEDENCIA : CAJAMARCA
REGISTRO : PERSONAS JURIDICAS-COMUNIDADES CAMPESINAS
TITULO : 2694 DE FECHA 28-11-2001

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por don Marcial A. Idrugo Bacon contra la tacha formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Cajamarca Dr. Hildebrando Jiménez Saavedra, a la solicitud de inscripción de elección de Directiva Comunal de la Comunidad Campesina de Magdalena, del distrito de Magdalena, provincia y departamento de Cajamarca.

ANTECEDENTES

Con fecha 28-11-2001 se presentó el Título N° 2694 en el cual se solicita la inscripción de la Directiva Comunal de la Comunidad Campesina de Magdalena, elegida en elecciones realizadas el día 18-11-2001, según constan en las actas de elecciones adjuntadas al título. Dicha Directiva Comunal está conformada por los siguientes comuneros: Presidente: Orlando Paico Florián, Vicepresidente: Edilberto Gutiérrez Cotrina, Secretario: Isidoro Apolitano Guarniz, Tesorero: Juan Luis Meza Díaz; Fiscal: Víctor Zambrano Tafur, Vocal: Antonio Jimay Alva, Vocal: Antonio Julaico Malca, Agustín Huatay Yépez y Juana Monzón Ramos.

El Registrador ha tachado el título por lo siguiente:

- 1.- Debe presentarse en copia certificada o los actuados originales ante el señor Juez de Paz No Letrado correspondiente (acreditar la negativa a convocatoria por el Presidente de la Junta Directiva inscrita, etc.)
- 2.- Debe presentarse el documento que acredite la convocatoria a todos los comuneros (en su defecto las certificaciones de haberse efectuado).
- 3.- Debe presentar en copia certificada extraída del Libro de Actas de la Comunidad el acta de elección del Comité Electoral debiéndose acreditar la convocatoria y el quórum correspondiente (presentando copia certificada del padrón comunal actualizado y de la lista de asistentes)
- 4.- Presentar en copia certificada el acta electoral extraída del Libro de Actas de la Comunidad.

5.- Según convocatoria de fecha 28-9-2002 la asamblea debió realizarse el domingo treinta (30) de setiembre del 2001 a horas tres de la tarde (3:00 p.m.) sin embargo del acta que se presenta aparece que la asamblea se ha realizado en el día señalado pero a horas 5:00 p.m. estando al criterio expresado por el Tribunal Registral del Norte en la Resolución N° 112-2002-ORLL-TRN de fecha 6-8-2001 el presente defecto resulta insubsanable.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Entre los fundamentos de la apelación contenidos en el escrito impugnatorio, tenemos los siguientes:

1.- Que han cumplido con presentar toda la documentación referente al proceso de convocatoria judicial para la asamblea general del 30-9-2001 donde se procedió a la elección del Comité Electoral y las elecciones realizadas el 18-11-2001.

2.- Que la tacha del Registrador teniendo en cuenta el criterio adoptado por el Tribunal Registral del Norte en la Resolución N° 112-2001-ORLL/TRN de fecha 6-8-2001, demuestra un desconocimiento de la realidad de las comunidades campesinas, pues si bien la asamblea del 30-9-2001 se convocó a las 3.00 p.m. ésta se realizó a las 5:00 p.m. pues los comuneros tienen que desplazarse durante 14 a 20 horas para llegar al centro de sus asambleas;

3.- Que se debe tomar en cuenta el Artículo 51° de la Constitución Política del Perú y la Ley de Simplificación Administrativa, Ley N° 25035 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 070-89-PCM.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, el acto cuya inscripción se solicita es la elección de la Directiva Comunal de la Comunidad Campesina de Magdalena, provincia y departamento de Cajamarca, elegida en asamblea general realizada el 18-11-2001 según consta en la documentación presentada, la misma que está integrada por: Presidente: Orlando Paico Florián, Vicepresidente: Edilberto Gutiérrez Cotrina, Secretario: Isidoro Apolitano Guarniz, Tesorero: Juan Luis Meza Díaz; Fiscal: Víctor Zambrano Tafur, Vocales: Antonio Jimay Alva, Antonio Julaico Malca, Agustín Huatay Yépez y Juana Monzón Ramos;

SEGUNDO: Que, la elección realizada el día 18-11-2001 fue convocada por el Comité Electoral presidido por Marcial A. Idrugo Bacon, el cual fue elegido en asamblea general extraordinaria de fecha 30-09-2001, convocada judicialmente, por lo que a efectos de determinar la validez del acto eleccionario realizado el 18-11-2001, es menester examinar previamente la validez de la asamblea general de fecha 30-9-2001 en donde se eligió al Comité Electoral;

TERCERO: Que, de autos se aprecia que mediante resolución número 10 de fecha 27 de setiembre del 2001, el Juez de Paz No Letrado de Primera Nominación del distrito de Magdalena provincia y departamento de Cajamarca, Sr. Idelfonso Obando Galarreta, a pedido de más de la quinta parte de comuneros, convocó a asamblea general extraordinaria de la Comunidad Campesina de Magdalena, para el día 30-9-2001 a horas 3 de la tarde, en el anexo Pueblo Nuevo, con la siguiente agenda: 1) Diálogo con los directivos de la Comunidad Campesina Magdalena; 2) Aprobación del nuevo padrón

comunal; 3) Elección del Comité Electoral. Se estableció también que la asamblea sería presidida en por el Sr. Orlando Paico Florián, y que el Sr. Alfonso Idrogo Bacon actuaría como secretario;

CUARTO: Que, en consecuencia existiendo un mandato judicial dictado por Juez competente (Juez de Paz No Letrado), el cual se efectúa dentro del marco legal establecido en el Artículo 43º del D.S. N° 008-91-TR, no resulta exigible lo solicitado por el Registrador en el punto primero de la tacha, pues se entiende que el Juez ha meritado la solicitud, ha verificado que los solicitantes constituyen más de la quinta parte de los comuneros, y también la negativa del Presidente de la Directiva inscrita a convocar a asamblea general, por lo tanto se revoca este extremo de la tacha;

QUINTO: Que, con relación al segundo punto de la tacha, referido a la acreditación de la convocatoria a todos los comuneros, debemos señalar que es esencial para determinar la validez de una asamblea general, el hecho de haberse puesto en conocimiento de todos y cada uno de los integrantes de la persona jurídica (en este caso la Comunidad Campesina de Magdalena), la convocatoria a asamblea con la respectiva agenda, a fin de que los comuneros puedan o no asistir a la asamblea. El no comunicar a todos los comuneros atenta contra el derecho de información y de participación que tienen los comuneros, en tal sentido deberá acreditarse que se ha convocado a todos los comuneros, o en su defecto la persona que presidió la asamblea por mandato judicial deberá presentar declaración jurada con firma legalizada señalado que efectivamente se convocó a todos los comuneros con las formalidades señaladas en el estatuto de la Comunidad, tal como lo ha establecido este colegiado en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TRN de fecha 23-11-2001, en consecuencia se confirma este extremo de la denegatoria de inscripción;

SEXTO: Que, con relación al tercer punto de la tacha, de la revisión del título se aprecia que no se ha adjuntado copias certificada por Notario o Juez de Paz del acta de la asamblea general del 30-9-2001 extraída del Libro de Actas de la Comunidad, pues sólo se han adjuntado un acta mecanografiada en un caso y en otro caso copia fotostática legalizada por Notario, las cuales difieren una de otra, pues en la primera se aprecia la firma de 145 comuneros, mientras que en la segunda hay sólo 129 firmas. Al respecto debe tenerse en cuenta que los acuerdos de asamblea general deben constar en el Libro de Actas de la Comunidad, el mismo que debe llevarse con las formalidades de ley, según lo señalado en el Artículo 65º inciso a) del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. N° 008-91-TR;

SÉTIMO: Que, con respecto al cuarto punto de la tacha, debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 90º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. N° 008-91-TR, cuyo texto es el siguiente: *“El resultado de las elecciones conteniendo el nombre de los candidatos electos para cada cargo y el número de votos alcanzados por las listas, constará en el Acta Electoral, la misma que se transcribirá al Libro de Actas de la Asamblea General”*, por lo tanto al Registro debe presentarse copia certificada por Notario o por Juez de Paz, del acta de elección extraída del Libro de Actas, en consecuencia se confirma también este extremo de la tacha;

OCTAVO: Que, con relación al quinto punto de la tacha tenemos que, tal como lo señala el Registrador, la asamblea fue convocada por el Juez de Paz No Letrado de Magdalena, para el día domingo 30-9-2001 a horas 3:00 p.m. y del contenido del acta presentado, se aprecia que la asamblea se inició recién a las 5:00 p.m. es decir con dos horas de retraso con relación a la hora fijada en la convocatoria. Al respecto este colegiado ya adoptó un criterio en la Resolución N° 112-2001-ORLL/TRN de fecha 6-8-2001 en el cual se ha

establecido que la asamblea debe realizarse en la fecha y hora fijada en el aviso de convocatoria, máxime si se trata de un mandato judicial, pues el Artículo 43º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. N° 008-91-TR, establece que "...el juez ordenará que se efectúe la convocatoria de acuerdo al Estatuto, señalando el lugar, día y hora de la reunión, su objeto y quien la presidirá." por lo que se confirma también este extremo de la tacha;

NOVENO: Que, lo señalado por el apelante en el sentido de que el criterio adoptado por este colegiado en la Resolución N° 112-2001-ORLL/TRN de fecha 6-8-2001, se debe a un desconocimiento de la realidad de las comunidades campesinas, ello no es así, pues las normas se dictan para toda la colectividad en abstracto, y la Ley General de Comunidades Campesinas y su Reglamento se debe aplicar por igual a todas las comunidades, en consecuencia no se puede argumentar situaciones de carácter social para justificar el incumplimiento de las normas vigentes;

DÉCIMO: Que, el colegiado avocándose a la calificación integral del título, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31º del Reglamento General de los Registros Públicos, advierte que no se ha adjuntado copia certificada del padrón comunal, el mismo que debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario o Juez de Paz, según lo establecido por el Tribunal en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TRN de fecha 23-11-2001, únicamente se ha presentado un padrón de electores, sin embargo para calificar la validez de la asamblea general de fecha 30-9-2001 es necesario el padrón comunal para determinar el quórum establecido en la ley;

UNDÉCIMO: Que, además el colegiado en uso de su facultad calificadora, advierte que en la Directiva Comunal de la Comunidad Campesina de Magdalena elegida el 18-11-2001, el cargo de Presidente y Fiscal han recaído en don Orlando Paico Florián y Víctor Zambrano Tafur respectivamente, y revisados los antecedentes dichos comuneros no han ejercido anteriormente un cargo en la Directiva Comunal, en consecuencia no pueden acceder a los cargos de Presidente y Fiscal, pues de conformidad con lo señalado en el Artículo 50º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. N° 008-91-TR, para ocupar los cargos de Presidente y Fiscal, se requiere además de los requisitos genéricos para ser miembro de la Directiva Comunal, el haber ocupado anteriormente un cargo en la Directiva Comunal, por tanto no se ha cumplido con dicho requisito, lo cual también es causal de tacha;

DUODÉCIMO: Que, el colegiado considera que los criterios establecidos en el cuarto, octavo y undécimo considerando de la presente resolución, en tanto interpretan de modo expreso y general la aplicación de las normas sobre asambleas generales de comunidades campesinas convocadas judicialmente con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 43º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. N° 008-91-TR, así como los requisitos especiales para ser Presidente y Fiscal previsto en el Artículo 50º del Reglamento antes citado, sean de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, conforme lo dispuesto en el Artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo tanto deberá procederse a su publicación en el Diario Oficial El Peruano;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

Primero.- REVOCAR en parte la tacha formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Cajamarca al título venido en grado en el extremo a que se refieren el tercer y cuarto considerando.

Segundo.- CONFIRMAR los demás extremos de la tacha y **AMPLIARLA** en los extremos señalados en el décimo y undécimo considerando, por los fundamentos vertidos en la parte considerativa.

Tercero.- DECLARAR que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, en los términos señalados en el duodécimo considerando, **DISPONIÉNDOSE** su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte.

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

El padrón comunal de las comunidades campesias debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario Público o Juez de Paz de ser el caso.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE Nº 157-2001-ORLL-TRN

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintitrés de noviembre del año dos mil uno.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por don Domingo Vargas Leyva, contra la tacha formulada por la Registradora de la Oficina Registral de Huaraz, Dra. Zoila Huerta Cruzatti, a la solicitud de inscripción de acuerdo de asamblea general sobre remoción y nombramiento de directivos comunales y otros. El título fue presentado el día 11 de octubre del 2001, con el número 1931 y la Registradora denegó la inscripción por lo siguiente: "Se tacha la presente por cuanto de conformidad a lo establecido por el Art. 44º del D.S. Nº 08-91-TR la asamblea General Ordinaria para sesionar válidamente requiere en primera convocatoria de la concurrencia de cuando menos la mitad más uno de los comuneros calificados, por lo que al haber participado sólo 17 comuneros calificados según se advierte de las copias legalizadas adjuntas, no cumplen con el quórum requerido, puesto que en los antecedentes registrales son 33 los comuneros calificados. Asimismo la Junta Directiva debe estar compuesta por: PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO, FISCAL Y VOCAL conforme lo dispone el Art. 48 del D.S. Nº 08-91-TR, por lo que deberá cumplir con nombrar a todos los miembros de ésta. Las inscripciones se realizan en virtud de copias certificadas notarialmente y no de copias legalizadas como se han presentado. Art. 2028º del C.C." . Sin el informe oral solicitado, por inconcurrencia del abogado del apelante, pese a estar debidamente notificado; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de los acuerdos adoptados en asamblea general de fecha 4-10-2001 de la Comunidad Campesina Túpac Amaru de San Marcos, inscrita en la Ficha 279 del Registro de Personas Jurídicas (Comunidades Campesinas) de Huaraz. Dicha asamblea fue convocada por Juez de Paz y en ella se acordaron diversos puntos según la agenda, de los cuales tienen relevancia registral los siguientes acuerdos: 1) Remoción del cargo de Presidente, Tesorero y Secretario a los señores Maximiliano Marcos Chávez, Aurelio Rodríguez Vargas y Virgilio Arce Velásquez respectivamente; 2) Nombramiento de nuevos directivos; 3) Dejar sin efecto acuerdos adoptados en la asamblea general del 20-8-2001, según todo consta de las copias del acta de asamblea certificadas por Notario Público;
2. Que, la Registradora ha denegado la inscripción por considerar que no se ha contado con el quórum requerido para la validez de la asamblea en primera convocatoria, y que además no se han elegido a la totalidad de integrantes de la Junta Directiva de la comunidad, por los fundamentos señalados en la esquila de tacha;
3. Que, el apelante entre otras cosas señala lo siguiente: 1) Que, el número de comuneros calificados es de 32, tal como consta en el Padrón Comunal de fecha 24-7-2001 y 2) Que la solicitud de inscripción se refiere tan sólo a la revocatoria de los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero, según se establece en el primer acuerdo de la asamblea general ordinaria de fecha 4-10-2001, y que los cargos de Vicepresidente, Fiscal y Vocal no han sido revocados, por lo que se cumple con el Artículo 48º del D.S. Nº 08-91-TR;
4. Que, revisado el título, tenemos que con fecha 1-10-2001, el Juez de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Menor de Pichiu San Pedro, del distrito de San Marcos, provincia de Huari, departamento de Ancash, convocó a asamblea general ordinaria de comuneros de la Comunidad Campesina "Tupac Amaru" de San Marcos, para el día 4 de octubre del año en curso, a horas 9.00 a.m. en el centro poblado menor de Pichiu San Pedro, designándose al comunero Héctor Vargas Medina para que presida dicha asamblea. Los puntos materia de agenda señalados en la convocatoria fueron los siguientes: 1) Revocatoria de cargos del Presidente al Sr. Maximiliano

Marcos Chávez, Sr. Fermín Aurelio Rodríguez Vargas, Tesorero, Sr. Virgilio Arce Velásquez, Secretario; 2) Nombramiento de nueva junta directiva de la Comunidad; 3) Contratar servicio de asesoría legal; 4) Dejar sin efecto y anular el acta de la fecha 20 de agosto del año 2001, y la modificación del estatuto;

5. Que, del contenido del acta de asamblea general de fecha 4-10-2001, se aprecia que a ella asistieron 17 comuneros calificados, adoptándose por unanimidad los acuerdos materia de la agenda, removiéndose en sus cargos de Presidente, Tesorero y Secretario a los señores Maximiliano Marcos Chávez, Aurelio Rodríguez Vargas y Virgilio Arce Velásquez respectivamente, eligiéndose en su reemplazo como Presidente a Domingo Vargas Leyva, como Secretario a Demetrio Pineda Abarca y como Tesorero a Maglorio Martín Ramírez Valverde. Asimismo se acordó dejar sin efecto el acta de asamblea general de fecha 20-8-2001 y la modificación de estatuto acordada en dicha asamblea;

6. Que, en cuanto al primer extremo de la tacha referido al quórum para la validez de las asambleas generales de las Comunidades Campesinas, debemos señalar que efectivamente el Artículo 48º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. Nº 08-91-TR, el quórum para la instalación de la asamblea general en primera convocatoria es de la mitad más uno de los comuneros calificados. Sin embargo, en el presente caso estamos ante una asamblea general convocada por mandato judicial, de conformidad con lo establecido en el Artículo 43º del referido Reglamento, y en el segundo párrafo de dicho artículo, se establece que la asamblea general adoptará acuerdos válidos con la concurrencia de no menos de la quinta parte de los comuneros calificados, por lo tanto se debe revocar dicho extremo de la tacha;

7. Que, revisado el último padrón comunal que obra en el Título Archivado Nº 1625 de fecha 17-9-2001, y que dio mérito a inscribir el asiento A0002 de la Partida Electrónica Nº 11000092, el mismo que está vigente y protegido por el principio de legitimación contenido en el Artículo 2013º del Código Civil, tenemos que en dicho padrón se hallan registrados 41 comuneros calificados, por lo que el quórum para la validez de la asamblea sería la quinta parte de los comuneros calificados, es decir nueve comuneros calificados, y de la confrontación entre dicho padrón y los asistentes a la asamblea general de fecha 4-10-2001, se tiene que 12 de los comuneros asistentes figuran en dicho padrón comunal, en consecuencia al haber concurrido 12 comuneros que figuran en dicho padrón, tenemos que la asamblea general de fecha 4-10-2001 sí contó con el quórum establecido en el segundo párrafo del Artículo 43º del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas aprobado por D.S. Nº 08-91-TR;

8. Que, en cuanto al segundo punto de la observación, debemos tener en cuenta que según el asiento B-0004 de la Ficha 279 del Registro de Personas Jurídicas (Comunidades Campesinas) de Huaraz, por asamblea general del 19-11-2000, se eligió a la Junta Directiva de la Comunidad Campesina Túpac Amaru de San Marcos para el período 2001-2002, conformada por: Presidente: Maximiliano Marcos Chávez, Vicepresidente: Eugenia Pinto de Salazar, Secretario: Virgilio Arce Velásquez; Tesorero: Fermín Aurelio Rodríguez Vargas; Fiscal: Enrique Páucar Zorrilla y Vocales: Nasario Gliserio Vargas Cadillo y Maricia Noema Pinto Arce. Posteriormente por acuerdo de asamblea general de fecha 17-4-2001, se nombró como Presidente a Domingo Vargas Leyva, como Tesorero a Maglorio Martín Ramírez Valverde y como Fiscal a Benito Vargas Garay, ratificándose al Vicepresidente, Secretario y Vocales, estando inscrito dicho acuerdo en el asiento B0005 de la Ficha antes citada;

9. Que, asimismo en el asiento A0001 de la Partida Electrónica Nº 110000092, se registró el acuerdo de asamblea general en el cual se reincorpora a los comuneros Maximiliano Marcos Chavez, Fermín Aurelio Rodríguez Vargas y Enrique Páucar Zorrilla en los cargos de Presidente, Tesorero y Fiscal respectivamente, de la Comunidad Campesina Túpac Amaru de San Marcos. De igual manera en el asiento B0002 de la Partida Electrónica Nº 110000092, con fecha 8-8-2001 se inscribió el acuerdo de asamblea general de fecha 20-7-2001 donde se nombró como Presidente, Tesorero y Secretario de la directiva comunal a Domingo Vargas Leyva, Maglorio Martín Ramírez Valverde y Demetrio Pineda Abarca y finalmente con fecha 17-9-2001 se ha inscrito en el asiento A0002 de la Partida Electrónica Nº 110000092, en el cual se nombra como Presidente a

Maximiliano Marcos Chávez, como Secretario a Virgilio Arce Velásquez y como Tesorero a Fermín Aurelio Rodríguez Vargas;

10. Que, en consecuencia teniendo en cuenta el contenido de los asientos, a la fecha la Comunidad Campesina de San Marcos cuenta con una directiva comunal cuyo período es 2001-2002, por lo tanto se encuentra plenamente vigente su mandato. Y en la asamblea general de fecha 4-10-2001, al haberse acordado remover en los cargos al Presidente, Secretario y Tesorero, se ha procedido únicamente a designar a sus reemplazantes, no siendo necesario que se elija a toda la Junta Directiva, aun cuando en la convocatoria se señalaba “nombramiento de nueva junta directiva de la comunidad” debe entenderse que dicho nombramiento estaba referido a los reemplazantes de los directivos que iban a ser removidos, lo cual se ha efectuado, y los demás miembros de la junta directiva continúan con su mandato para el cual fueron elegidos, por lo que también debe revocarse dicho extremo de la tacha;

11. Que, este colegiado en uso de sus facultades de calificación, advierte que no se han adjuntado las esquelas de convocatoria a los 41 comuneros según el último padrón que obra en los antecedentes registrales, lo cual no da certeza de que todos los comuneros hayan sido efectivamente convocados a la asamblea general del 4-10-2001, por lo que deberá acreditarse que se ha efectuado las convocatorias adjuntándose los cargos de notificación a todos los comuneros, o una declaración jurada con firma legalizada, de quien presidió la asamblea del 4-10-2001, en el sentido de que sí se cumplió con cursar la convocatoria a todos los comuneros que figuran en el padrón comunal, esto último en aplicación analógica de lo dispuesto en el Artículo 76º del Reglamento del Registro de Sociedades aprobado por Resolución N° 200-2001-SUNARP/SN. Este criterio debe también ser aplicable a los casos de las asociaciones, cooperativas y demás personas jurídicas en cuanto sea compatible con su regulación interna;

12. Que, de otro lado, se advierte que en el Título Archivado N° 1625 del 17-9-2001 que dio lugar a la inscripción del asiento A0002 de la Partida Electrónica N° 110000092, el acta de asamblea general está contenido en el Tomo Noveno del Libro de Actas de la Comunidad Campesina Túpac Amaru de San Marcos, el cual fue legalizado por el Notario de Huaraz, Máximo Jácome Gonzales con fecha 16-6-2000, y el acta de la asamblea general de fecha 4-10-2001 que se pretende inscribir consta en el Libro de Actas legalizado por Juez de Paz del Caserío de Pichiu San Pedro distrito de San Marcos, con fecha 17-4-2001, por lo que no existe adecuación con el antecedente registral, en consecuencia se debe acreditar fehacientemente la pérdida o destrucción del libro anterior, o la imposibilidad de contar con dicho libro, en cuyo caso en la asamblea general se debió acordar dar validez al libro anterior, lo cual no se ha dado en el presente caso;

13. Que, en relación a lo señalado en el considerando anterior, cabe señalar que si bien en el título archivado N° 635 de fecha 12-7-2001 que dio lugar a extender el asiento B0002 de la Partida Electrónica N° 11000092, se puede ver que el Libro de Actas legalizado con fecha 17-4-2001 por el Juez de Paz de Pichiu San Pedro sirvió para extender dicho asiento, debemos tener en cuenta que con posterioridad se inscribió un acto tomándose en cuenta el Libro de Actas legalizado por Notario de Huaraz Máximo Jácome Gonzales con fecha 16-6-2000, en consecuencia por el principio de legitimación, el libro de actas que debe tomarse en cuenta para la calificación es aquél en cuyo mérito se extendió el último asiento. Por lo tanto, se requiere de un acuerdo de asamblea general en el cual se le dé validez al libro de actas legalizado con fecha 17-4-2001 por el Juez de Paz de Pichiu San Pedro;

14. Que, finalmente debemos tener en cuenta que en el último padrón que obra en el Registro, no aparecen como comuneros don Domingo Vargas Leyva, Demetrio Pinedo Abarca y Maglorio Martín Ramírez Valverde, sin embargo estas personas han sido elegidas como dirigentes comunales, y teniendo en cuenta el principio de legitimación, estas personas no se considerarían como comuneros calificados y en consecuencia no podrían ser electos como dirigentes comunales. A fin de salvar este impase, deberá aprobarse por asamblea general el nuevo padrón comunal donde se incluya a dichas personas, y ratificarse su elección; además el Padrón Comunal debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario o Juez de Paz de ser el caso, pues si bien la Ley no establece dicha formalidad para el Padrón Comunal, sí lo hace para los casos de Libros de Actas y Libro de Sesiones de la Directiva Comunal en el inciso a) del Artículo 65º del Reglamento de la Ley

General de Comunidades Campesinas, por lo que por extensión debe aplicarse dicha disposición también para el Padrón Comunal, pues es la única manera de poder verificar debidamente el número de comuneros calificados y además la adecuación con el antecedente registral inmediato, además debemos tener en cuenta que el Código Civil en el Artículo 83º, al regular las asociaciones establece que éstas debe llevar un libro padrón de asociados con las formalidades de ley, es decir que el libro debe ser legalizado, disposición que es aplicable por analogía a las Comunidades Campesinas;

15. Que, si bien se ha adjuntado un padrón comunal elaborado el 24-7-2001 con 32 comuneros en los cuales sí figuran las personas mencionadas en el considerando anterior, dicho padrón no consta en un libro debidamente legalizado sino simplemente en hojas sueltas sin legalizar y no está suscrito por el Secretario de la Directiva Comunal con mandato inscrito, y además debemos tener en cuenta que a la fecha de presentación del título, se encuentra vigente la inscripción del asiento A0002 de la Partida Electrónica 11000092 y en el título archivado que dio mérito a dicha inscripción se encuentra un padrón de fecha 18-8-2001 con 41 comuneros donde no aparecen dichos comuneros, debiendo prevalecer dicho padrón por haber dado mérito a la última inscripción registrada en la partida; por lo tanto se hace necesario la aprobación de la actualización del padrón comunal por la asamblea general, tal como se indica en el considerando anterior;

16. Que, en consecuencia, para que se pueda proceder a la inscripción del título venido en grado, se requiere que se subsanen los defectos señalados en el undécimo, duodécimo, décimo cuarto y décimo quinto considerando, y teniendo en cuenta que la subsanación de los defectos advertidos en el duodécimo y décimo cuarto considerando requieren de un nuevo acuerdo de asamblea general, deberá previamente efectuarse dichos acuerdos conforme a ley, y presentarse nuevamente el título para su inscripción, pues la fecha de dichos acuerdos sería posterior a la fecha del asiento de presentación, y los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, según lo señalado en el Artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos;

17. Que, el colegiado considera que la presente resolución tenga carácter vinculante y sea de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, de conformidad con lo establecido en el Artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos vigente a la fecha, por lo que se dispone su publicación en el Diario Oficial El Peruano;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE

Primero.- REVOCAR los fundamentos de la tacha formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Huaraz al título venido en grado, según lo señalado en los considerandos sexto al décimo y DISPONER la tacha del título, por los defectos advertidos en los considerandos undécimo al décimo quinto.

Segundo.- DEJAR A SALVO el derecho del apelante de solicitar la inscripción del acuerdo, en una nueva presentación conforme lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Tercero.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme lo señalado en el décimo séptimo considerando.

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte.

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25-09-1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 09-12-1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 040-2002-ORLL/TRN

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintidós de marzo del año dos mil dos.

PROCEDENCIA : TRUJILLO
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE.
TITULO : 1367 DE FECHA 29-01-2002.

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por Emelina M. Zamudio Honores, contra la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, Dr. Walter Morgan Plaza, a la solicitud de cancelación de hipoteca por caducidad en aplicación del Artículo 3º de la Ley N° 26639.

ANTECEDENTES

Con fecha 29-1-2002 se presentó el título 1367, en el cual se solicita la cancelación por caducidad en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 3º de la Ley N° 26639, de la hipoteca inscrita en el asiento D-1 de la Ficha 66050 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, por haber transcurrido el plazo previsto en la referida norma legal.

El Registrador denegó la inscripción por lo siguiente:

1. De conformidad con el Artículo 172º, segundo párrafo de la Ley N° 26702, Ley del Sistema Bancario y Financiero, la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de una entidad del sistema bancario y financiero, requiere ser declarado expresamente por la empresa acreedora, no siendo aplicable el Artículo 3º de la Ley N° 26639.
2. Revisada la partida correspondiente a la Cooperativa de Crédito "Santo Domingo de Guzmán" esta institución se halla en liquidación no habiéndose inscrito su extinción (tomo 03, folio 458 del Registro de Cooperativas), por lo que les aplicable el beneficio previsto en el Artículo 172º de la Ley N° 26702.
3. Por lo antes expuesto, no es procedente levantar la hipoteca por caducidad.
4. Se deja constancia que la hipoteca se inscribió el 10.3.75.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Entre los fundamentos de la apelación contenidos en el escrito impugnatorio, tenemos los siguientes:

1. La Ley N° 26639 señala con precisión en su Artículo Tercero, que las inscripciones de las hipotecas en los Registros Públicos, se extinguen transcurridos los diez años, y la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad tiene más de quince años.
2. Que ha cancelado la deuda total a la Cooperativa de Crédito "Santo Domingo de Guzmán" en fecha oportuna, pero no solicitó el levantamiento de la hipoteca, y al

encontrarse en liquidación la Cooperativa, es imposible el levantamiento de la hipoteca debido a que los documentos fueron incinerados.

CONSIDERANDO

Primero.- Que, mediante el título venido en grado se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D-1 de la Ficha 66050 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, en aplicación de la caducidad establecida en el Artículo 3º de la Ley N° 26639, por haber transcurrido más de diez años desde la inscripción de la hipoteca, ocurrida el 10-3-1975;

Segundo.- Que, el Registrador ha denegado la inscripción, por considerar que tratándose de una hipoteca a favor de una entidad del sistema financiero, no es aplicable lo dispuesto en el Artículo 3º de la Ley N° 26639, de conformidad con lo regulado en el segundo párrafo del Artículo 172º de la Ley N° 26702;

Tercero.- Que, revisada la partida registral, tenemos que en el asiento D-1 de la Ficha 66050 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, se halla inscrita la hipoteca constituida por doña Emelina Zamudio Honores a favor de la Cooperativa de Crédito “Santo Domingo de Guzmán”, para garantizar un préstamo de S/.30,000.00 (treinta mil soles oro), mediante documento de fecha 2-3-1971 ante notario José Pizarro Peláez, habiéndose inscrito dicha hipoteca con fecha 10-3-1975 por el Registrador Público Horacio Alva Herrera;

Cuarto.- Que, en cuanto a la aplicación de la caducidad de hipotecas establecida en el Artículo 3º de la Ley N° 26639, cabe señalar que, tal como lo indica el Registrador en la esquila de tacha, dicha disposición no es aplicable a las hipotecas constituidas a favor de las empresas del sistema financiero, por haberlo establecido así el Artículo 172º de la Ley N° 26702;

Quinto.- Que, al respecto cabe señalar que el Artículo 3º de la Ley N° 26639, publicada el 27 de junio de 1996 y vigente desde el 25 de setiembre de 1996 establece lo siguiente: *“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas”* y la Ley N° 26702 cuyo Artículo 172º declara la inaplicabilidad del Artículo 3º de la Ley N° 26639 para los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero, fue publicada el 9-12-1996 entrando en vigencia al día siguiente;

Sexto.- Que, en consecuencia en el período comprendido entre el 25-9-1996 y el 9-12-1996, lo dispuesto en el Artículo 3º de la Ley N° 26639 estuvo vigente sin restricción alguna, aplicándose a todas las hipotecas inclusive a las constituidas a favor de las entidades del sistema financiero, y lo dispuesto en el Artículo 172º de la Ley N° 26702 no puede aplicarse retroactivamente a los hechos producidos en dicho período, en virtud del principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil y en el Artículo 103º de la Constitución Política vigente;

Sétimo.- Que, el plazo regulado en el Artículo 3º de la Ley N° 26639, es un plazo de caducidad pues se refiere a la extinción de las inscripciones, por lo tanto es aplicable lo dispuesto en el Artículo 2005º del Código Civil según el cual *“La caducidad no admite interrupción ni suspensión, salvo el caso previsto en el Artículo 1994º, inciso 8”* y también lo regulado en el Artículo 2007º del Código Civil que señala lo siguiente: *“La caducidad se*

produce transcurrido el último día del plazo, aunque éste sea inhábil", por lo tanto, si con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, había transcurrido el plazo de caducidad previsto en el Artículo 3° de la Ley N° 26639, ésta surtió plenamente sus efectos, en consecuencia las inscripciones de las hipotecas constituidas a favor de entidades del sistema financiero, que al 9-12-1996 tenían más de 10 años y no habían sido renovadas, ya habían caducado, por lo que se debe proceder a su cancelación al amparo de lo dispuesto en la normatividad precitada;

Octavo.- Que, en el caso submateria la hipoteca garantiza una obligación sujeta a plazos, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 3 de la Ley N° 26639, es decir que el plazo de 10 años se computa a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado, que en el presente caso se fijó en treinta meses contados a partir de la fecha del contrato, en consecuencia teniendo en cuenta que la hipoteca se constituyó el 2-3-1971 (fecha del documento) el plazo de la obligación vencía el 2-9-1973, por lo que a la fecha de entrada en vigencia la Ley N° 26639 (25-9-1996), ya había transcurrido el plazo previsto en el Artículo 3° de la referida norma, es decir 10 años a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado;

Noveno.- Que, lo dispuesto en el Artículo 172° de la Ley N° 26702, sólo se refiere a que el plazo de caducidad establecido en el Artículo 3° de la Ley N° 26639 no será aplicable a los gravámenes constituidos a favor de las entidades del sistema financiero, y en ningún momento ha dicho que en los casos que ya se había cumplido dicho plazo de caducidad tampoco será aplicable la referida norma, por lo que el colegiado considera que se debe revocar este extremo de la tacha, siendo posible proceder a la cancelación por caducidad aun cuando se tratase de una hipoteca a favor de una entidad del sistema financiero;

Décimo.- Que, este colegiado ya se pronunció anteriormente en un caso similar en la Resolución N° 135-2001-ORLL/TRN de fecha 24-9-2001, por lo que en el presente caso estando ante el mismo supuesto corresponde resolver en forma idéntica, en consecuencia se debe revocar la observación y ordenar la inscripción del título previa verificación de los derechos registrales;

Undécimo.- Que, el colegiado considera que la presente resolución, en tanto que interpreta de modo expreso y general la aplicación del Artículo 3° de la Ley N° 26639, para los casos de hipotecas en general que al 9-12-1996 se habían extinguido por caducidad, constituya precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito territorial del Tribunal Registral del Norte, debiendo procederse a su publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme lo dispuesto en el Artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos;

Duodécimo.- Que, de otro lado de la revisión de la partida registral, se advierte que el Registrador no ha cumplido con efectuar la anotación de la apelación conforme lo dispone el Artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual tiene relevancia, pues la interposición del recurso de apelación prorroga la vigencia del asiento de presentación, por lo que se debe recomendar al Registrador tener presente dicha situación para lo sucesivo;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira, y con la intervención del Registrador Público Dr. Robert Zavaleta Neyra, por abstención del Dr. Walter Morgan Plaza, por disposición superior;

SE RESUELVE:

Primero.- REVOCAR la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo al título venido en grado, y DISPONER SU INSCRIPCIÓN previa verificación de los derechos registrales

Segundo.- RECOMENDAR al Registrador, tener presente lo señalado en el duodécimo considerando.

Tercero.- DECLARAR que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte en los términos señalados en el undécimo considerando, DISPONIÉNDOSE su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte.

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

ROBERT ZAVALA NEYRA
Miembro del Tribunal Registral del Norte Suplente.

APLICACIÓN DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a plazos se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general –Ley 27444-, y si en ellas no se hubiera ubicado una norma aplicable recurriremos a las normas de derecho público como el Código Procesal Civil.

COMPETENCIA PARA DECLARAR LA NULIDAD DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Conforme establece el artículo 11.2 de la ley 27444 corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto a la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.

OPORTUNIDAD PARA SOLICITAR LA NULIDAD

De acuerdo al artículo 11.1 de la Ley 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos impugnativos previstos en el Título III Capítulo II de la misma ley, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista su artículo 202.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° F009-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 15 de julio de 2002

| | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APELANTE | : EMPRESA DE TRANSPORTES Y TURISMO APOSTOL SANTIAGO S.A. |
| VENDEDOR | : AUTOMOTRIZ DEL PERÚ S.A. |
| COMPRADOR | : EMPRESA DE TRANSPORTES Y TURISMO APÓSTOL SANTIAGO S.A. |
| EXPEDIENTE | : 79098 |
| MEMORANDUM | : 022-2002 DEL 23 DE ABRIL DE 2002. |
| REGISTRO | : REGISTRO DE BIENES MUEBLES REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS |
| RECURSO | : RECURSO DE APELACIÓN DE RESOLUCIÓN QUE DECLARA INFUNDADA NULIDAD FORMULADA POR EL COMPRADOR |

I. SOLICITUD QUE ORIGINA LA PRESENTE

Mediante escrito de fojas 119, presentado el 16.11.2001, la Empresa de Transportes y Turismo Apóstol Santiago S.A. formula nulidad de la resolución N° 19 de 08.11.2001, manifestando que el Registrador de manera unilateral ha cambiado el número de motor del vehículo de placa de rodaje UO-9013, a solicitud de la parte contraria, sin ponerla en su conocimiento y, porque se le ha notificado en una misma fecha, 8 de noviembre, tanto la resolución N° 19, que ordena la liquidación, la liquidación misma y la resolución N° 20, cuando la primera debía de haber quedado consentida primero para luego notificársele la liquidación y la resolución N° 20; igualmente formula observación a la liquidación pues su representada ha efectuado diferentes pagos a la contraria, señalando que la documentación que lo acredita ha sido presentada ante la Fiscalía Penal de Lima en la denuncia por delito de estafa que le sigue a su vendedora; nulidad y observación que no sustenta en norma legal alguna;

II DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante Resolución N° 24 de 14.02.2002 el Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos resuelve declarando infundada la nulidad formulada contra la resolución N° 19 y la observación a la liquidación de pagos y bases para subasta, considerando que el cambio del número de motor se produjo sobre la base del título N°188050-2001 de 26 de octubre del 2001, presentado por la misma deudora sobre rectificación del número de motor, por lo que no podría afirmar que desconocía tal hecho o que dicho motor sea uno distinto; que en tanto la resolución N° 19, que dispone se practique la liquidación de pagos y bases para subasta, la misma liquidación y la resolución N° 20, de fecha 8 de noviembre del 2001, hayan sido notificadas a la vez, considera que no se esta perjudicando al deudor, ni tampoco existe norma que sancione dicho hecho con nulidad, resultando más bien un asunto, intrascendente para el presente proceso; que la nulidad solo se sanciona por causa establecida por la Ley o cuando al acto procesal careciera de los requisitos indispensables par la obtención de su finalidad, conforme es de verse del art. 171 del Código Procesal Civil; que de conformidad con el art. 174 el que formula la nulidad tiene que acreditar estar perjudicado con el acto procesal viciado, y en su caso precisar la defensa que no pudo realizar como consecuencia directa del acto procesal cuestionado. Asimismo acreditar interés propio y específico con relación a su pedido, lo que el comprador no ha cumplido con ello; asimismo no ha cumplido con señalar el monto pagado, ni con adjuntar la documentación idónea para acreditarlo; y que la suspensión del presente proceso deberá ser dispuesta por la autoridad competente y mediante los partes judiciales correspondientes;

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso en el hecho que la vendedora ha cambiado el número de motor de la unidad vehicular materia de la presente acción haciéndose pasar por su representada; y que al admitir tal cambio esta avalando la irregularidad de la accionante toda vez que se vendió un vehículo con un motor que no le correspondía; que no se puede decir que su parte conocía de tal cambio porque apenas tuvo conocimiento de ello denunció tal hecho ante la Fiscalía Provincial de lo Penal; y que la liquidación ha sido llevada a cabo de manera irregular toda vez que ha sido emitida el mismo día sin que existiera intervalo, demostrándose con ello una gran parcialización y favoritismo hacia la contraria; indica que la naturaleza del agravio consiste en que se perjudica el derecho de propiedad de su representada que al rematarse la unidad perdería una gran cantidad de dinero que sobrepasa el valor real de la unidad vehicular;

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente la Dra. Rosario Guerra Macedo

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

- a) La Ley aplicable en forma supletoria en el procedimiento de pago de cuotas
- b) La autoridad competente para declarar la nulidad de los actos acaecidos en primera instancia
- c) Causales de nulidad en el procedimiento de pago de cuotas y oportunidad para plantearlas

V. ANÁLISIS

1. Mediante Resolución del Tribunal Registral N° 16-ORLC/TR del 23 de julio de 2001 este colegiado en mayoría ha precisado que ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general, y si en ellas no se hubiera ubicado una norma aplicable recurriremos a las normas de derecho público como el Código Procesal Civil. Este criterio se ha visto reforzado ante la dación de la Ley 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” vigente desde el 11 de octubre de 2001, cuyo artículo 1.2 del Título preliminar prescribe *“Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. **La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.***

Esta misma norma en su artículo 11.2 prescribe *Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto.* Esta norma es aplicable frente al artículo 148° del Reglamento General de los Registros Públicos¹, el cual ha quedado derogado en parte a partir de la vigencia de la Ley 27444.

2. Habiéndose establecido la aplicación supletoria de las normas administrativas en las supuestos no regulados por la Ley 6565 y su reglamento, cabe entonces establecer la norma administrativa aplicable de acuerdo a su temporalidad, por lo cual nos remitiremos a la primera disposición transitoria de la Ley 27444 es cual establece: *1. Los procedimientos administrativos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por la normativa anterior hasta su conclusión. 2. No obstante, son aplicables a los procedimientos en trámite, las disposiciones de la presente Ley que reconozcan derechos o facultades a los administrados frente a la administración, así como su Título Preliminar.*

El Dr. Juan Carlos Morón Urbina en su Libro “Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos al comentar este artículo plantea las siguientes cuestiones “ Una primera duda que puede surgir en la aplicación de la norma es la delimitación del concepto de “procedimiento” a efectos de establecer el límite de la ultractividad consagrada ¿Comprenderá sólo a la instancia administrativa en la cual el cambio normativo se produjo? O por el contrario ¿comprenderá toda la vida procesal de este expediente, siguiendo la ultractividad por la vía administrativa hasta alcanzar el agotamiento. Al respecto, la respuesta adecuada es comprender sólo como procedimiento a la norma anterior a aquel que corresponda a la instancia en la cual se encuentre el 11 de octubre, de modo que lo concluirá con ese régimen anterior, incluyendo los recursos que procediese en aquél régimen, pero a partir de ahí, la nueva instancia se ceñirá por la nueva normativa” . Este criterio es compartida por esta Sala.

3. Consecuentemente, esta instancia aplicará las normas procedimentales previstas en Ley 27444, pero si el acto administrativo impugnado se hubiere efectuado antes del 11 de octubre de 2001, considerará los conceptos vertidos en el derogado T.U.O. de Procedimientos Administrativos D. S. 002-94-JUS,

4. En el presente caso, con fecha 8 de noviembre de 2001, el Registrador Público emite la Resolución N° 19, en la que ordena se practique la liquidación de pagos y bases de subasta a efectos de rematar el ómnibus marca Mercedes Benz con placa de rodaje UO9013, ante el cual la compradora mediante escrito del 16-11-2001 solicita la Nulidad de dicha Resolución, siendo que el Registrador Público mediante Resolución N° 24 del 14-02-2002 declara Infundada dicha solicitud;

5. Como es de verse, tanto la Resolución N°19, como la Resolución N° 24 fueron emitidas en plena vigencia de la Ley 27444, y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 11.2 de la misma “La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto”, y siendo que la Resolución N° 24 del 14-02-2002 fue emitida por el Registrador Público, es decir por la misma instancia que dictó la cuestionada Resolución N° 19, habiéndose por tanto incurrido en causal de nulidad prescrita en el artículo 10° de la ley 27444, toda vez que a la luz de las normas ya citadas corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto a la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.

6. Por otro lado, la nulidad de un acto administrativo solo puede ser planteada por las partes conforme lo prescribe el artículo 11.1 de la precitada Ley 27444² en los recursos apelación o revisión en su caso, por lo que la nulidad planteada por el deudor deviene en improcedente; sin embargo esta ley en su artículo 202³ también prevé que la administración pública pueda declarar de oficio algunos actos descritos en el artículo 10°⁴ de la misma norma. En tal sentido y estando al principio de celeridad y eficacia corresponde a esta instancia pronunciarse en esta oportunidad respecto a la nulidad planteada por el comprador;

7. Aplicando el citado artículo 10° en el procedimiento de pago de cuotas tendremos que son causales de nulidad para la declaración de oficio

1. La contravención a la Constitución, a la ley N° 6565, su reglamento y las normas ampliatorias
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14, estos vicios puede ser de competencia, vicios en el objeto (contrariar el ordenamiento jurídico o contener un imposible jurídico), y vicios en la regularidad del procedimiento
3. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma, sobre esta causal es necesario precisar que la ilicitud de un acto debe previamente establecerse en sede judicial.

8. El deudor ha invocado como causal de nulidad el hecho que la vendedora haya cambiado el número de motor de la unidad vehicular materia de la presente acción haciéndose pasar por su representada y que al admitir tal cambio esta avalando la irregularidad de la accionante toda vez que se vendió un vehículo con un motor que no le correspondía; sobre el cual cabe precisar que tal hecho no constituye causal de nulidad, por cuanto no se ha contravenido la Ley 6565 y su reglamento, además no se ha acreditado que en sede judicial que tal acto constituye infracción penal, muy por el contrario se encuentra acreditado que ello fue solicitado ante el Registro de Propiedad Vehicular, conforme a lo requerido por el Registrador en sus resoluciones N° 15 y N° 16, de fojas 91 y 96 respectivamente, y efectuado así conforme se aprecia del Certificado de Gravamen corriente a fojas 112, en el cual en el rubro características del vehículo el número de motor aparece modificado, razón por la cual el Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos y en mérito al Título N° 188050 del 26 de octubre del 2001 presentado por la compradora ante el Registro de Propiedad Vehicular, consideró que ello resultaba suficientemente acreditado y que a dicho vehículo le correspondía ese motor,

máxime si las demás características del vehículo eran y son coincidentes con las que obran en el expediente del Registro Fiscal de Ventas a Plazos; no encontrándose en consecuencia irregularidad alguna en este sentido imputable al Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;

9. También invoca como causal de nulidad que se haya efectuado la liquidación de pagos y bases para subasta en la misma fecha, sin embargo no indica la norma administrativa que se hubiera transgredido, debiendo precisarse que no existe norma imperativa que establezca la oportunidad en que deba ordenarse y efectuarse la liquidación, por lo que ésta puede efectuarse de manera simultánea, máxime si como acto administrativo la resolución N° 19, era susceptible de ser impugnada, en la forma contemplada en el art. 206 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y notificada en forma conjunta con la resolución que pone en conocimiento la liquidación de pagos y bases de subasta, por lo que no necesitaba ser notificada previamente;

10. Finalmente en lo que respecta al extremo de la observación a la liquidación de gastos y bases para subasta, debe señalarse que en autos no aparece prueba alguna que sustente su afirmación, máxime si como la propia compradora en su escrito de fojas 119 señala como único fundamento de su observación que la documentación que acreditaría los diferentes pagos que dice haber efectuado, ha sido presentada ante la Fiscalía Penal de Lima, en la denuncia que le tiene interpuesta a la vendedora por delito de estafa, por lo que tal extremo igualmente debe ser infundado; y,

Estando a lo acordado por unanimidad.

VI. RESOLUCIÓN

PRIMERO: Declarar NULA, la Resolución N° 24 del 14 de febrero del 2002 según el fundamento vertido en el considerando QUINTO,

SEGUNDO: Declarar IMPROCEDENTE la nulidad planteada por el deudor Empresa de Transportes y Turismo Apóstol Santiago S.A.

TERCERO: Declarar que la Resolución N° 19 no adolece de causal alguna para que en cumplimiento del artículo 202 de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444-, pueda declararse Nula de oficio.

CUARTO: Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto los siguientes criterios:

Aplicación de las Normas Administrativas

“Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a plazos se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general – Ley 27444-, y si ellas no se hubiera ubicado una norma aplicable recurriremos a las normas de derecho público como el Código Procesal Civil”.

Competencia para declarar la nulidad de actos administrativos

“Conforme establece el artículo 11.2 de la ley 27444 corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto a la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia”.

Oportunidad para solicitar la nulidad

“De acuerdo al artículo 11.1 de la Ley 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos impugnativos previstos en el Título III Capítulo II de la misma ley, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista su artículo 202”

QUINTO - Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos

Regístrese y comuníquese.

WALTER POMA MORALES
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Para los recursos de apelación referidos a procedimientos de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos son de aplicación preferente las normas contenidas en su legislación especial, el Código Procesal Civil y supletoriamente las normas contenidas en este título.

²11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

³ Artículo 202.- Nulidad de oficio

202.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

202.2 La nulidad de oficio sólo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad será declarada también por resolución del mismo funcionario.

202.3 La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe al año, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.

202.4 En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los dos (2) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.

202.5 Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, no pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio. Sólo procede demandar su nulidad ante el Poder Judicial, vía el proceso contencioso-administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres años siguientes a contar desde la fecha en que el acto quedó firme.

⁴ La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2). El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14. 3). Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que

se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4). Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN QUE PONE EN CONOCIMIENTO LA LIQUIDACIÓN Y BASES PARA LA SUBASTA

La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la Liquidación y Bases para la Subasta, no constituye un acto definitivo que ponen fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión; por lo que no procede interponer contra aquella recurso impugnativo alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de los cuales y previo análisis el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la Subasta definitiva, decisión que sí podrá ser impugnada.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° F016- 2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 14 de agosto de 2002

APELANTE : ALFREDO LEYVA RURUSH
VENDEDOR : DISMOTSA
COMPRADOR : ALFREDO LEYVA RURUSH
EXPEDIENTE : 085286
MEMORANDUM : 027-2000 DEL 5 DE JUNIO DE 2002
REGISTRO : FISCAL DE VENTAS A PLAZOS
RECURSO : APELACIÓN CONTRA RESOLUCIÓN QUE DECLARA
INFUNDADO RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

I. ANTECEDENTES

Mediante Resolución N° 21 de fecha 04 de Marzo de 2002, el Registrador Público pone en conocimiento de las partes de la Liquidación y Bases para la Subasta, la misma que consigna como: Valor del Bien Inscrito: \$ 6,170, Importe de Cuotas Pagadas \$ 2,089.50 (incluye cuota inicial) , Saldo Deudor US\$ 2,089.00, Importe de Cuotas Vencidas US\$ 2,089.50, importe de cuotas por vencer 0.00, Base para el Primer Remate US\$ 4,113.33, Segundo Remate US\$ 3,496.33 y Tercer Remate al mejor postor. El 20 de marzo de 2002, El comprador interpone un recurso el mismo que es considerado como de reconsideración, en el que indica que su vehículo fue capturado el día 07 de Setiembre del año pasado 2001, antes del vencimiento de contrato; que en ningún momento se ha sustraído o negado cancelar el saldo del costo del mototaxi, es así que el día 06 de Diciembre del año 2001, se apersonó a la empresa DISMOTSA, con 800 dólares americanos para refinanciar su saldo de la deuda pero que se negaron rotundamente pese a que el contrato todavía seguía vigente. Como prueba adjunta copia de solicitud de refinanciamiento; conforme obra en el expediente su vehículo fue capturado con una orden de captura ya levantada es decir no estaba vigente la orden de captura, en todo caso la captura no es válida por estar ya sin efecto, conforme oficio que obra en el expediente; que se ha incurrido en delito de usurpación tipificado en el artículo N° 361 del Código Penal vigente, la misma que le causa daño. Solicita investigación del caso por cuanto obra en el expediente los oficios remitidos a la comisaria y la orden de captura del vehículo dirigida a la comisaria de Huayrona en el mes de Febrero del presente año para su captura, prueba suficiente para conocer que el vehículo se encontraba en servicio y no en depósito, indica que no niego a cancelar el saldo del costo de mi vehículo por lo que solicito prorratio de pagos fraccionados sin perjudicar a la empresa, y la entrega inmediata: ampara su recurso en el artículo 209 de la ley de procedimiento administrativo general N° 27444.

II DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante Resolución N° 24 del 15 de Abril del 2002, el Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos declaró infundado el recurso de reconsideración, debiendo el proceso continuar de acuerdo a su estado, siendo sus consideraciones las siguientes: de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 1566° y 2009° del Código Civil la compraventa a plazos de bienes muebles inscritos en el Registro se rigen por la Ley de la materia y que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus Leyes y Reglamentos especiales, siendo aplicables en este caso la Ley N° 6565 y su Reglamento, Modificatorias y Ampliatorias que rigen el Registro Fiscal de Ventas a Plazos; los Arts. 1220 y 1229 del Código Civil establecen que sólo se entenderá efectuado el pago cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación, debiendo el comprador probar el hecho de haberlo efectuado; conforme a lo dispuesto por el Artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión; no habiendo el comprador cumplido con amparar su escrito con documentos fehacientes que acrediten haber cumplido con su obligación; el comprador refiere que el vehículo materia de autos fue capturado por una orden de captura ya levantada, por lo que no es válida, y que luego de su captura no se encontraba en depósito, sino en el Asentamiento Humano la Huayrona, indicando que prueba de ello son los oficios y la orden de captura obrantes en autos, remitidos a la comisaria de la Huayrona en el mes de Febrero de los corrientes; al respecto es de señalarse que el comprador, no ha cumplido con amparar su escrito con los documentos pertinentes que prueben que el vehículo haya sido capturado por una orden de captura ya levantada, siendo más bien que conforme es de verse del Oficio de la Comisaria de la Huayrona, N° 164-02-JPMLE-02-CLH-SIAT, del 21 de Febrero del 2002, el vehículo ha sido capturado en mérito al oficio N° 308-2002-ORLC/GBM-RFVP, del 04 de Febrero de los corrientes, expedido por este Registro, a solicitud de la vendedora, en cumplimiento de los artículos 6° de la Ley 6565 y 4° de su Reglamento, dado que el comprador no cumplió y aún no ha cumplido hasta la fecha, conforme el mismo reconoce en su escrito impugnatorio, con abonar el íntegro del monto demandado por DISMOTSA mediante la demanda con número de ingreso 446, del 02 de Enero del 2002, admitida mediante Resolución N° 13 del 03 de Enero del 2002, estando a la fecha dicho bien, en virtud de lo antes expuesto, a disposición de este Registro el depósito de la vendedora, ubicado en AV. NICOLAS ARRIOLA 902, LA VICTORIA, conforme es de verse del Acta de Inventario, del 01 de Marzo del 2002, obrante en autos; estando al Contrato inscrito en este registro, conforme es de verse del Asiento de inscripción N° 85286, a la libertad de contratar y las normas de este Registro, es de verse que la vendedora no se encuentra obligada a celebrar un Refinanciamiento del saldo deudor con la compradora;

III FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación contra la Resolución N° 24 con los mismos argumentos vertidos en su recurso de reconsideración presentados contra la Resolución N° 21, descrito ya en los antecedentes.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente la Dra. Rosario Guerra Macedo

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es : Si procede presentar Recurso de Reconsideración contra una Resolución que pone a disposición de las partes La Liquidación y Bases para la Subasta.

Con el informe oral del Dr. Walter Sanchez Pinillos

V. ANÁLISIS

1. La Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” – aplicable supletoriamente prescribe en su artículo 206.1 que “Conforme a lo señalado en el Artículo 108, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente”.

2. Asimismo la misma Ley en su artículo 206.2 señala “Solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

3. Igualmente el Artículo 208 de la precitada Ley precisa “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación”.

4. En el caso materia de la alzada se trata de un recurso de apelación contra la Resolución N° 24 del 15-04-2002 que declara infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 21 del 4 de marzo de 2002 que pone a conocimiento de las partes la Liquidación y Bases para la Subasta respecto del vehículo menor con placa de rodaje MG15478,

5. Con relación a la Liquidación y Bases para la Subasta, este colegiado se ha pronunciado mediante Resolución N° F010-ORLC/TR del 15-07-2002 publicado en el diario Oficial “El Peruano” en el sentido que la Liquidación y Bases para la Subasta “se encuentra conformada por el resultado de la liquidación antes del remate del precio total del bien señalado en el contrato, con deducción de las sumas que el comprador hubiese pagado por ellas; así como del precio base para la subasta o remate, el mismo que es el resultado de las dos terceras partes del precio convenido en primera convocatoria, con la deducción del 15% sobre la primera en segunda convocatoria y en tercera convocatoria el mayor precio ofrecido por el bien;

6. Asimismo en la misma Resolución este tribunal ha indicado que las observaciones que pudieran efectuarse a la Liquidación y Bases para la Subasta del bien cuyo contrato se encuentre inscrito en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, sólo deberán circunscribirse exclusivamente para desvirtuar las sumas contenidos en ella;

7. En este orden de ideas, y estando que en la resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la Liquidación y Bases para la Subasta, no constituye un acto definitivo que ponen fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión; por lo tanto no procede interponer contra aquella recurso impugnativo alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones que considera pertinente de acuerdo a lo descrito en el considerando que precede, luego de los cuales y previo

análisis el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la Subasta definitiva, decisión que sí podrá ser impugnada;

8. En el caso materia de grado se aprecia que habiendo el Registrador mediante Resolución N° 21 del 4 de marzo del 2002, comunicado a las partes la Liquidación y Bases para la Subasta, el comprador optó por interponer el recurso de reconsideración el cual fue declarado infundado por el indicado Registrador, decisión que debe ser revocado por esta instancia, debiendo reformarse en el sentido que aquél debe ser declarado improcedente, por los fundamentos descritos en los considerandos que preceden, máxime si del escrito de reconsideración que se presentó no se aprecia que el comprador haya desvirtuado documentariamente las sumas descritas en dicha liquidación, siendo que dicho escrito sólo se fundamenta en hechos extraregistrales, que no procede pronunciarse en el presente;

9. No obstante lo expuesto, de la revisión de la liquidación efectuada en primera instancia y que consta a fojas 115, y estando a la demanda de pago, al requerimiento de pago de 35 cuotas efectuado mediante Resolución N° 13 del 3-01-2002, al precio de venta (\$ 6,170.00) y cuota inicial (\$996.00) que constan en el asiento de inscripción; se puede determinar que estas cifras no guardan coherencia con las que constan en dicha Liquidación y Bases para la Subasta, debiendo por tanto dejarse sin efecto y procederse a efectuar una nueva, tomando en consideración que las cuotas pagadas por el comprador -según consta en la demanda de fojas 78- es de 62 de 49.75 c/u que hacen un total de \$ 3,084.00 el que sumado a la cuota inicial hacen un total de US\$ 4080.5 y no \$ 2,089.50 como erróneamente se indica en fojas 115,

10. Respecto al plazo aplicable para las observaciones de la Liquidación y Bases para la Subasta, es de señalar que es aplicable el plazo de 3 días establecido en el artículo 730 del Código Procesal Civil, por no existir en la Ley N° 6565 como en la Ley 26366 actos administrativos similares,

Estando a lo acordado por unanimidad

VI RESOLUCIÓN

PRIMERO: Revocar la Resolución N° 24 de fecha, que declara infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 21 del 4 de marzo de 2002, y reformándola se declara IMPROCEDENTE el mencionado recurso,

SEGUNDO: Dejar sin efecto la Resolución N° 21 del 4 de marzo de 2002, debiéndose rehacer la Liquidación y Bases para la Subasta que consta a fojas 115, de acuerdo a lo descrito en el último considerando, y, estando al estado del procedimiento vuélvase a poner a conocimiento a las partes por 3 días vencidos los cuales, el Registrador Público deberá pronunciarse de manera definitiva.

TERCERO.- Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto los siguientes criterios:

Impugnación de Resolución que pone en conocimiento la Liquidación y Bases para la Subasta

La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la Liquidación y Bases para la Subasta, no constituye un acto definitivo que ponen fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de

continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión; por lo que no procede interponer contra aquella recurso impugnativo alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de los cuales y previo análisis el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la Subasta definitiva, decisión que sí podrá ser impugnada;

CUARTO - Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos

Regístrese y comuníquese.

WALTER POMA MORALES
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

ACREDITACIÓN DE PAGO EFECTUADO

De conformidad al artículo 3º del Reglamento de la Ley Nº 6565 concordante con el artículo 1229º del Código Civil, en el procedimiento de pago de cuotas corresponde al comprador mediante los comprobantes respectivos probar los pagos efectuados.

IMPROCEDENCIA DE OBSERVACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN Y BASES PARA LA SUBASTA

Por el principio de legitimidad prescrito en el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presumen ciertos y exactos, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en tal sentido no es procedente que al efectuarse las observaciones de la "Liquidación y Bases para la Subasta" se cuestione las cuotas e intereses fijados en el contrato inscrito, teniendo en todo caso el comprador expedito su derecho para accionar el la vía judicial de conformidad al artículo 26 del Reglamento de la Ley Nº 6565.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° F010-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 15 de julio de 2002

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| APELANTE | : LEONCIO GORDILLO IBAÑEZ . |
| VENDEDOR | : AUTOMOTRIZ DEL PERÚ S.A. |
| COMPRADOR | : LEONCIO GORDILLO IBAÑEZ ENCARNACIÓN QUISPE DE GORDILLO |
| EXPEDIENTE | : 75610 |
| MEMORANDUM | : 022-2002 DEL 23 DE ABRIL DE 2002. |
| REGISTRO | : REGISTRO DE BIENES MUEBLES REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS |
| RECURSO | : RECURSO DE APELACIÓN DE RESOLUCIÓN QUE DECLARA INFUNDADA OBSERVACIÓN A LIQUIDACIÓN |

I. SOLICITUD QUE ORIGINA LA PRESENTE

Mediante escrito de fojas 208, presentado el 29.10.2001, Leoncio Gordillo Ibañez observa la liquidación de pagos y bases para la subasta de 3 de noviembre de 2000, argumentando que ya se ha cancelado la suma de US\$ 56,166.68 dólares americanos y sólo tiene un saldo por pagar de US\$ 12,653.53 dólares americanos, que existe un proceso judicial ante el 15º Juzgado Civil de Lima en el que se ventila la nulidad de la compraventa y el posterior refinanciamiento efectuado no se incluyen los intereses legales ni se precisa el TIPMEX, aplicable, que sin estar pactados se incluyen gastos de seguro administrativo y financieros, no se consideró la cuota inicial como deducción de la base imponible para el cálculo de los intereses convencionales compensatorios, la presente operación comercial no se ajusta a los parámetros legales y financieros al pretender cobrar comisiones prohibidas por el Banco Central de Reserva del Perú y por la Ley de Protección al Consumidor.

Corrido traslado a la empresa acreedora, ésta mediante escrito de fecha 26 de marzo del año en curso solicita se declare infundada la nulidad planteada, por cuanto la Ley de Protección al Consumidor no es aplicable al presente caso, que la empresa si ha señalado la tasa de interés aplicable al financiamiento como al refinanciamiento, dado que

al haberse señalado el monto por dicho concepto, resulta claro que se encuentra implícita la tasa de interés, la misma no supera el interés máximo permitido por ley, que del precio pactado si se ha descontado la cuota inicial y sobre dicha diferencia se aplicó los intereses, incluidos los gastos propios del refinanciamiento, no pudiendo ahora desconocerse unilateralmente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante Resolución N° 47 de 09.04.2002 el Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos resuelve declarando infundada la observación formulada por el deudor, teniendo como fundamento que el artículo 1361° del Código Civil que prescribe que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, siendo que las condiciones de venta establecidos tanto en el asiento de inscripción N° 75610, como en el convenio de refinanciamiento de deuda de fecha 13 de mayo de 1998 fueron debidamente suscritas por el comprador acorde a lo dispuesto por el artículo 11° de la Ley N° 6565 expresando con ello su conformidad en todas las condiciones allí establecidas por lo que el deudor no puede desconocer sus efectos, que los artículos 1220 y 1229, del Código Civil establecen que sólo se entenderá efectuado el pago cuando se ejecutado íntegramente la prestación, debiendo el deudor probar haberlo efectuado; que la Ley de Protección al Consumidor no es aplicable ya que los compradores no pueden ser considerados como consumidores finales, al ser sólo proveedores de acuerdo al Art. 3 de I D.S. N° 039-2000-ITINCI; que acorde a lo establecido en el artículo 26° del Reglamento de la Ley el deudor podrá ejercer ante el Juez competente, acción de daños y perjuicios contra el vendedor o acreedor si éste hubiere ocultado pago hecho a cuenta del precio, o cometido dolo, para abusar en su daño de los derechos que le concede la ley y su reglamento; que la empresa vendedora señala que los intereses cobrados no superaron los topes máximos permitidos por la Ley, que el TIPMEX, Tasa de Interés pasiva en moneda extranjera sólo es aplicable en caso de que no se haya un interés compensatorio, siendo que el presente caso si se pacto un interés compensatorio de acuerdo a los artículos 1242 y 1243 del Código Civil, hecho que se corrobora con las copias simples de las notas de débito N° 002-002629 y 002-002630 que obran en autos y que amparan el cobro de los respectivos intereses compensatorios y demás gastos propios de una operación a plazos.

III FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso en que en la Resolución recurrida lo agravia en los considerandos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, en los cuales no ha existido una interpretación correcta de la norma administrativa y supletoriamente del Código Procesal Civil y aplicación errónea de las normas legales porque el contrato de compra venta a plazos y el convenio de refinanciamiento no pueden ser eficaces pues atenta contra las normas de derecho público; que los considerandos segundo al séptimo de la resolución se sustenta en la fuerza vinculante de los contratos, pero en su caso el contrato de compraventa y convenio era expresa pero no exigible, la liquidación carece de los requisitos legales al establecerse pericialmente; la Superintendencia de Banca y seguros certificó que la empresa Volvo del Perú no está autorizada a realizar refinanciación de deudas y tampoco pertenece al sistema financiero; que el TAMEX aplicable a presente financiamiento sin pacto alguno incluye gastos de seguro, administrativos y financiero y no se consideró la cuota inicial como deducción de la base imponible para el cálculo de los intereses convencionales, debiendo tenerse presente que los contratos de compra venta a plazo con pago diferido, se calcularan los intereses sobre el precio al contado, menos la cuota inicial que se hubiera pagado, los intereses se calcularan exclusivamente sobre los saldos insolutos del crédito concedido y su pago no podrá ser exigido por adelantado sino únicamente por períodos vencidos. La operación

comercial de la firma automotriz el Perú S.A. no se ajusta a los parámetros legales y financieros esto es que pretende cobrar comisiones prohibidos por el Banco Central de Reserva del Perú Circular Nros 019-91EF/90 y 020-91/90 (Ley 261123 artículo 51 en concordancia con la Ley de Protección al Consumidor D. Leg 716)

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente la Dra. Rosario Guerra Macedo

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

- a) Si corresponde al deudor o comprador la acreditación del pago efectuado
- b) Si al efectuar las observaciones de la liquidación y bases para la subasta es procedente el cuestionamiento de las cuotas e intereses fijados en el contrato inscrito.

V. ANÁLISIS

1. De la redacción del artículo 7º de la Ley N° 6565¹ y artículos 16 y 18² del Reglamento de la Ley N° 6565, se desprende que la Liquidación y Bases para la Subasta, se encuentra conformada por el resultado de la liquidación antes del remate del precio total del bien señalado en el contrato, con deducción de las sumas que el comprador hubiese pagado por ellas; así como del precio base para la subasta o remate, el mismo que es el resultado de las dos terceras partes del precio convenido en primera convocatoria, con la deducción del 15% sobre la primera en segunda convocatoria y en tercera convocatoria el mayor precio ofrecido por ella;

2. En tal sentido, las observaciones que pudieran efectuarse a la Liquidación y Bases para la Subasta del bien cuyo contrato se encuentre inscrito en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, sólo deberán circunscribirse exclusivamente para desvirtuar las sumas resultantes de los conceptos descritos en el considerando primero;

3. El apelante ha manifestado que los considerandos segundo y tercer, cuarto, quinto, sexto y séptimo de la Resolución recurrida lo han agraviado, siendo que en el considerando tercero, se refiere al pago de las cuotas que presuntamente han efectuado los compradores, y los considerandos cuarto al séptimo corresponden a los intereses de las cuotas fijados en los contratos de compraventa a plazos y refinanciamiento inscritos en el Registro;

4. Con respecto al pago que supuestamente ha efectuado el comprador ahora apelante, cabe señalar que de conformidad al artículo 3º del Reglamento de la Ley N° 6565³ concordante con el artículo 1229º del Código Civil, corresponde al comprador mediante los comprobantes respectivos probar los pagos efectuados, siendo que en el presente caso, no se ha adjuntado los recibos ni comprobantes de pagos que acrediten que hasta la fecha los compradores han efectuado el pago de US\$ 56,166.68 dólares como manifiesta el apelante, debiendo por tanto tener por cierto que la suma abonada por ellos es US\$4,888.99⁴, según se desprende de demanda interpuesta por el vendedor en fecha 29 de diciembre de 1998,

5. En cuanto al cuestionamiento efectuado a los intereses y cuotas que contiene el contrato de compraventa y refinanciamiento inscrito, los cuales según el apelante no pueden ser eficaces pues atenta contra las normas de derecho público toda vez que la operación comercial de la firma automotriz el Perú S.A. no se ajusta a los parámetros

legales y financieros esto es que pretende cobrar comisiones prohibidos por el Banco Central de Reserva del Perú circular Nros 019-91EF/90 y 020-91/90 (Ley 261123 artículo 51 en concordancia con la Ley de Protección al Consumidor D. Leg 716); es de señalarse que por el principio de legitimidad prescrito en el artículo VII⁵ del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presumen ciertos y exactos, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Asimismo se entiende que estos contratos han sido firmados con el común acuerdo en todas sus estipulaciones entre el vendedor y comprador, ello en virtud al Principio de Integración Contractual previsto en el artículo 1359 del Código Civil⁶.

6. Consecuentemente, no es procedente que al efectuarse las observaciones de la “Liquidación y Bases para la Subasta” se cuestione las cuotas e intereses fijados en el contrato inscrito, teniendo en todo caso el comprador expedido su derecho para accionar el la vía judicial de conformidad al artículo 26⁷ del Reglamento de la Ley N° 6565, por lo que el argumento del apelante debe ser desestimado;

7. Finalmente, estando en cuestionamiento la Liquidación y Bases para la Subasta de fecha 3 de Noviembre de 2000, y siendo que de conformidad al artículo 202⁸ de la Ley del Procedimiento Administrativo General esta instancia tiene la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos que se encuentren dentro de las causales descritos en el artículo 10⁹ de la misma norma y tomando en consideración los fundamentos vertidos en los considerandos que anteceden, se puede concluir que dicha liquidación no adolece de causal de nulidad alguna, debiendo de proseguir el trámite según su estado de conformidad con el principio de celeridad previsto en la mencionada Ley de Procedimientos Administrativos General,

Estando a lo acordado por unanimidad

IV. RESOLUCIÓN

PRIMERO: Declarar INFUNDADO, la observación formulada por Leoncio Gordillo Ibañez, a la Liquidación y Bases para la Subasta de fecha 3 de Noviembre de 2000, debiendo continuar el presente procedimiento administrativo según su estado.

SEGUNDO: Establecer que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto los siguientes criterios:

Acreditación de Pago Efectuado

De conformidad al artículo 3º del Reglamento de la Ley N° 6565 concordante con el artículo 1229º del Código Civil, en el Procedimiento de pago de cuotas corresponde al comprador mediante los comprobantes respectivos probar los pagos efectuados.

Improcedencia de observación de la Liquidación y Bases para la Subasta

Por el principio de legitimidad prescrito en el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presumen ciertos y exactos, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en tal sentido no es procedente que al efectuarse las observaciones de la “Liquidación y Bases para la Subasta” se

cuestione las cuotas e intereses fijados en el contrato inscrito, teniendo en todo caso el comprador expedido su derecho para accionar el la vía judicial de conformidad al artículo 26 del Reglamento de la Ley N° 6565.

TERCERO - Disponer la publicación de la presente resolución conforme al Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos

Regístrese y comuníquese.

WALTER POMA MORALES
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 7 de la Ley N° 6565: “El procedimiento proscrito por las disposiciones de esta Ley se seguirán hasta que se lleve la subasta, sobre la base de las dos terceras partes del precio convenido; debiendo abonarse con el producto al ejecutante, el valor del crédito, los intereses legales y los gastos del remate.

Si no hubiese postores y el vendedor, en este caso, no pidiera la adjudicación de la cosa subastada, se procederá a un segundo remate, con deducción del quince por ciento sobre la base de la primera.

Si en esta nueva liquidación tampoco se presentara postores, y no se pidiera la adjudicación por el ejecutante se procederá, sin sujeción a base alguna, a un tercero y último remate en el que se adjudicará la cosa al que ofrezca mayor precio (...)

² Artículo 18 del Reglamento de la Ley: “Terminada la subasta de todas las cosas, el Registrador Fiscal de ventas a plazos, procederá a practicar la liquidación en los expedientes:

Para este efecto en renglones separados, expresará: (...) 2. El precio total de la cosa señalada en el contrato, con deducción de las sumas que el comprador hubiese pagado por ellas (...)

³ Art. 3-del Reglamento de la Ley N° 6565 El comprador podrá verificar el pago consignado en la Oficina del Registrador Fiscal de Ventas a Plazos, cantidad que haya sido objeto de requerimiento, y no podrá oponerse a éste sin el comprobante otorgado por el vendedor de haber satisfecho la suma por la que se hubiese expedido.

⁴ Corresponden a las cuotas semanales N°s : 1º, 2º, 3º, 4º(US\$187.69), 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º(US\$53.16) 21º y 22º.

⁵ Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

⁶ Artículo 1359.- Principio de integración contractual

No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria.

⁷Terminado el procedimiento Administrativo el Comprador podrá ejercitar ante el Juez competente, Acción de Daños y Perjuicios contra el Vendedor, si éste hubiera ocultado algún pago hecho a cuenta del precio, o cometido dolo para abusar en su daño, de los derechos que le concede la Ley N° 6565 y el presente Reglamento.

⁸ 202.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

202.2 La nulidad de oficio sólo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad será declarada también por resolución del mismo funcionario.

⁹ Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 037-2002-ORLL/TRN

[Regresar](#)

TRUJILLO, once de marzo del año dos mil dos.

INGRESO N° : 022-2002
PROCEDENCIA : TRUJILLO
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
TITULO : 8402 DE FECHA 28-12-2001

ASUNTO:

Se trata del recurso de apelación interpuesto por doña Bertha Gladys Crivillero Olivero, contra la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, Dr. Miguel Angel Pajares Alva, a la solicitud de inscripción de cancelación de hipoteca por caducidad.

ANTECEDENTES:

Con fecha 28-12-2001 se presentó el Título N° 8402 en el cual se solicita la cancelación del embargo inscrito en el asiento D-5 de la Ficha 2977 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, en virtud de haber transcurrido dos años y tres meses desde su inscripción, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 625° del Código Procesal Civil. El Registrador ha tachado el título por lo siguiente:

1.- Se solicita la cancelación del embargo inscrito en el asiento D-5 de la Ficha 2977, señalándose que han transcurrido 2 años 3 meses, sin embargo de conformidad con el Art. 625° del Código Procesal Civil, las medidas cautelares caducan a los 5 años contados desde la fecha de su ejecución. Por lo que, revisados los antecedentes se constata que el embargo fue trabado el 4.11.99, es decir, no ha transcurrido el plazo requerido por la normatividad vigente, en consecuencia el título reviste DEFECTO INSUBSANABLE, procediéndose a su TACHA.

Se deja constancia que de conformidad con el Art. 625° del CPC, sobre el que ya existe un pronunciamiento por parte del TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE en su Resolución N° 136-2001-TRN, las medidas cautelares inscritas caducan a los 5 años de su ejecución o a los 2 años de consentida o ejecutoriada la resolución que amparó la pretensión que ésta garantizaba (sentencia o resolución de vista), requiriendo en este último caso que la medida haya sido trabada antes de emitida la sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

Entre los fundamentos de la apelación contenidos en el escrito impugnatorio, tenemos los siguientes:

1. Que el Registrador ha denegado la inscripción “sin realizar los correspondientes argumentos de hecho y de derecho, es decir no lo fundamenta debidamente” (sic).
2. Que toda medida cautelar, independientemente de la clase de autoridad jurisdiccional o administrativa que la dicte, está sujeta a plazo de caducidad y si se trata de medidas inscritas se debe aplicar lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 1 de la Ley N° 26639.
3. Según lo sostenido por el jurisconsulto Lacruz Berdejo, “la caducidad de los asientos registrales responde a dos notas principales: a) efecto automático, es decir que la caducidad origina que el asiento deje de surtir efecto y quede jurídicamente extinguido, aún cuando subsista su expresión material; y b) independencia de la existencia del derecho, toda vez que la caducidad no produce ningún efecto sobre la existencia del derecho, ni depende de ella.”

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante el título venido en grado se solicita la cancelación del embargo inscrito en el asiento D-5 de la Ficha 2977 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, en aplicación de la caducidad dispuesta en el Artículo 625° del Código Procesal Civil, complementada en la Ley N° 26639. Dicha medida cautelar fue ordenada por el Juez del Cuarto Juzgado Especializado Civil de Trujillo Dr. Hugo Escalante Peralta, hasta por un monto de ocho mil dólares, a favor de Jorge Luis Portocarrero Paredes, dejándose constancia que dicha medida cautelar fue dictada fuera del proceso, según se aprecia del título archivado que originó la inscripción;

SEGUNDO: Que, efectivamente tal como lo señala el Registrador, este colegiado en reiterada y uniforme jurisprudencia como las Resoluciones N° 041-2000-ORLL/TRN del 26-9-2000 y la Resolución N° 136-2001-ORLL/TRN de fecha 24-9-2001, ha dejado establecido que el plazo de caducidad de las medidas cautelares de dos años contados a partir de la fecha en queda consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, a que se refiere el primer párrafo del Artículo 625° del Código Procesal Civil, sólo es aplicable cuando la medida cautelar ha preexistido a la decisión definitiva dictada en el proceso principal, y no así cuando la medida cautelar se ha dictado en vía de ejecución, en cuyo caso es aplicable el plazo de cinco años establecido en el segundo párrafo del Artículo 625° del Código Adjetivo;

TERCERO: Que, esta interpretación surge del texto mismo de la norma (Artículo 625° del Código Procesal Civil), pues si pretendiésemos aplicar el plazo de dos años a la medidas cautelares dictadas en ejecución de sentencia, se daría el caso absurdo de que alguna medidas cautelares estarían destinadas a caer inexorablemente en caducidad, si éstas hubiesen sido dictadas dos años después de haber concluido en definitiva el proceso principal. Y tampoco sería posible aplicar el plazo de dos años a partir de la fecha de ejecución del embargo como lo señalan algunos, pues la ley nos ha señalado únicamente dos plazos de caducidad: el primero de dos años cuyo cómputo debe efectuarse a partir de haber quedado consentida o ejecutoriada la sentencia que pone fin al proceso, y el segundo de cinco años contados a partir de la fecha de ejecución de la medida cautelar;

CUARTO: Que, siendo así no es posible vía interpretación establecer un cómputo del plazo de caducidad a partir de un supuesto no previsto expresamente en la norma, en consecuencia el plazo de cinco años es aplicable para los casos en que el proceso principal aún no ha concluido, para las medidas cautelares dictadas en vía de ejecución, así como para todas las medidas cautelares provenientes de los procesos de ejecución coactiva, en los cuales no es aplicable el plazo de dos años, por lo señalado en los considerandos que anteceden;

QUINTO: Que, en el caso materia de autos, se aprecia que el embargo fue ordenado por resolución de fecha 5-10-1999 e inscrito el 4-11-1999, por lo que cabe la posibilidad de que el proceso principal haya concluido, y además haya transcurrido el plazo de dos años previsto en el primer párrafo del Artículo 625º del Código Procesal Civil, en cuyo caso deberá la recurrente acreditar dicha situación, para lo cual se requiere adjuntar copias certificadas de la resolución que pone fin al proceso (sentencia), y de la resolución que la declara consentida, a fin de que el Registrador pueda determinar si es procedente o no la aplicación de la caducidad prevista en la ley, en consecuencia tratándose de un defecto aparentemente subsanable no ameritaba una tacha liminar, por lo que debe revocarse la decisión del inferior en grado convirtiéndola en observación;

SEXTO: Que, de otro lado cabe tener en cuenta que tratándose de una medida cautelar fuera de proceso, ésta caduca si transcurridos diez días de ejecutada la misma, el demandante no ha interpuesto la demanda, según lo establecido en el Artículo 636º del Código Procesal Civil, sin embargo esta caducidad debe ser declarada en sede judicial, pues el mecanismo establecido en la Ley Nº 26639 sólo se refiere a las medidas cautelares que caducan conforme a lo dispuesto en el Artículo 625º del Código Procesal Civil;

SÉTIMO: Que, el colegiado considera que los criterios establecidos en los considerandos segundo al sexto de la presente resolución, en tanto que interpretan de modo expreso y general lo dispuesto en el Artículo 625º del Código Procesal Civil y el Artículo 1º de la Ley Nº 26639, constituyan precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo procederse a su publicación en el Diario Oficial El Peruano;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado, actuando como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira;

SE RESUELVE:

Primero.- REVOCAR la tacha formulada al título venido en grado por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, y REFORMÁNDOLA convertirla en OBSERVACIÓN, según lo señalado en el quinto considerando.

Segundo.- DECLARAR que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de competencia territorial del Tribunal Registral del Norte en los términos señalados en el sétimo considerando, DISPONIÉNDOSE su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

Regístrese y comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte.

EBERARDO MENESES REYES
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal (e) del Tribunal Registral del Norte.

EFFECTOS DE LA LEY N° 27673

El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673.

PRESUNCIÓN DE EXTINCIÓN POR PROLONGADA INACTIVIDAD

Las solicitudes de inscripción que no tuvieron acogida registral no enervaban los efectos de la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refería la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 302-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 18 de junio de 2002

APELANTE : **SAMMY GUARNIZ CAMACHO / CÉSAR LAMA
CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L.**

TITULO : **51453 DEL 18 DE MARZO DE 2002**

HOJA DE TRÁMITE : **018861 DEL 09 DE MAYO DE 2002**

REGISTRO : **REGISTRO DE SOCIEDADES DE LIMA**

ACTO : **TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIONES, AUMENTO
DE CAPITAL, MODIFICACIÓN DEL ESTATUTO,
ADECUACIÓN A LA LEY, NOMBRAMIENTO DE
GERENTE.**

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL TÍTULO.

Con el presente título se solicita la inscripción de la transferencia de participaciones, aumento de capital, modificación del estatuto, adecuación a la Ley General de Sociedades y nombramiento de gerente de la sociedad CÉSAR LAMA CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L., en mérito de parte notarial de la escritura pública del 26 de diciembre de 2001 extendida ante Notario de Lima, Dr. Igor Sobrevilla Donayre.

II. DECISIÓN IMPUGNADA.

Se ha interpuesto apelación contra la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Sociedades de Lima, Dra. Ana Mercedes Ordoñez Huatuco, quien denegó la inscripción por las siguientes consideraciones:

Se tacha el presente título de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento del Registro de Sociedades, toda vez que a la fecha la partida registral de la sociedad se encuentra cancelada, no pudiéndose efectuar ninguna inscripción en la misma. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 211-2001-SUNARP/SN en su Art. 1º En las partida registrales de las sociedades que no hubieran inscrito ningún acto con posterioridad al 31/12/86 y siempre que no se haya inscrito su cancelación podrá solicitarse la inscripción de cualquier acto inscribible, incluyendo la adecuación del pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades hasta el 31 de diciembre de 2001.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

El apelante señala que el cierre de la partida se efectuó al amparo de la Directiva N° 012-2000-SUNARP/SN que estableció plazos para presumir la extinción de toda sociedad que no ha inscrito acto en los últimos diez años precedentes a la publicación de la Ley General de Sociedades, a menos que se realizara un pedido de no aplicación de esta presunción y la correspondiente publicación de un aviso en ese sentido.

Indica que a la fecha en que se dispuso el cierre de la partida registral, la empresa había presentado los títulos 109104 del 16/06/2000 y 136257 del 01/08/2000, los que si bien no fueron inscritos cumplieron con la misma finalidad de la solicitud y el aviso a que hace referencia la Directiva N° 012-2000-SUNARP/SN, esto es, publicitar la existencia y vigencia de la sociedad, por lo que mal hizo el Registrador en disponer el cierre de la partida N° 01047361.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

CÉSAR LAMA CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L., se constituyó mediante escritura pública del 27 de mayo de 1983 extendida ante el Notario de Lima Dr. Percy González Vigil Balbuena, siendo inscrita en la ficha N° 44445 del Registro de Sociedades de Lima, en mérito al título N° 9869 del 08 de agosto de 1983.

Consta inscrito en la partida electrónica N° 01047361 - continuación de la ficha N° 44445 - , el cierre de la partida registral de la sociedad en los siguientes términos: “cerrada la presente partida, conforme a lo dispuesto mediante Memorandum N° 171-2001-ORLC/GPJ de fecha 30 de abril de 2001; en aplicación de lo previsto en la Décima y Décimo Primera Disposición Transitoria de la Ley 26887”.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES.

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Nora Mariella Aldana Durán, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- 1.- Si las solicitudes de inscripción que no tuvieron acogida registral enervaban la presunción de extinción por prolongada inactividad a que hacía referencia la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades.
- 2.- Si a raíz de la dación de la ley N° 27673, procede dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad que se hubiera extendido.

VI. ANÁLISIS.

1.- La cancelación de CESAR LAMA CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L. se realizó el 03 de mayo de 2001, cuando se encontraba vigente la Resolución N° 233-2000-SUNARP/SN del 15.11.2000 que aprobó la directiva N° 012-2000-SUNARP/SN, la que dispuso que para el cumplimiento de los plazos a los que hacen referencia la Novena y Décima Disposiciones Transitorias de la Ley General de Sociedades, éstos se computarían a partir del día siguiente de la publicación efectuada el 04 de diciembre de 2000.

2.- La Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades establece la presunción de extinción de las sociedades por prolongada inactividad. Señala:

“Se presume la extinción de toda sociedad mercantil o civil que no ha inscrito acto societario alguno en los diez años precedentes a la publicación de esta ley. El Registro cancelará la inscripción.

No obstante cualquier socio, administrador o acreedor de la sociedad puede solicitar que no se aplique la presunción, para lo cual, dentro de los treinta días de publicada la relación a que se refiera la siguiente Disposición Transitoria, debe presentar una solicitud a la correspondiente oficina registral y publicar un aviso según lo establecido en el artículo 43...”

La Décima Primera Disposición Transitoria estableció que para efecto de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Novena y Décima, la SUNARP publicaría las relaciones de las sociedades que están incursas en dicha presunción. Vencidos los plazos señalados, la respectiva oficina Registral procedería a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas respecto de las cuales no se haya presentado solicitud de no aplicación de la presunción.

3.- Como puede apreciarse, la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades estableció la presunción de extinción de las sociedades que no habían inscrito actos societarios en los diez años precedentes. Esto es, no bastaba con que la sociedad hubiera presentado solicitudes de inscripción, siendo necesario que las mismas hubieran obtenido calificación positiva y por tanto, que se hubieran extendido los asientos registrales respectivos. Esto es, para enervar la presunción de extinción no bastaba con acreditar haber presentado títulos ante el Registro, sino que era necesario que alguno de los títulos presentados hubiera tenido acceso al Registro.

En ese sentido, no resulta exacta la afirmación del apelante en el sentido que la solicitud de inscripción de diversos actos que no han llegado a acceder al Registro - títulos tachados -, enervaban la presunción de extinción.

4.- La Directiva N° 012-2000-SUNARP/SN fue modificada por la Resolución N° 211-2001-SUNARP/SN del 03 de agosto de 2001, que aprobó la Directiva N° 007-2001-SUNARP/SN, para la debida aplicación de lo normado en la Primera, Décima y Décima Primera Disposiciones Transitorias de la Ley N° 26887, señalando que en las partidas registrales de las sociedades que no hubieran inscrito ningún acto con posterioridad al 31 de diciembre de 1986, y **siempre que no se haya inscrito su cancelación**, podrá solicitarse la inscripción de cualquier acto inscribible, incluyendo la adecuación del pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades, hasta el 31 de diciembre de 2001.

Asimismo la Directiva 007-2001-SUNARP/SN señaló que el plazo para solicitar que no se aplique la presunción de extinción empezaría a computarse desde el 1-1-2002, día siguiente al vencimiento del plazo para adecuar el pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades, conforme a la prórroga dispuesta por la ley 27388.

5.- Al no existir inscripción posterior al 31 de diciembre de 1986 en la partida registral de CÉSAR LAMA CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L. y al no haberse solicitado la no aplicación de la presunción de extinción conforme lo establece la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades, se procedió el 03 de mayo de 2001 - antes de la vigencia de la directiva N° 007-2001- SUNARP/SN y de la Ley 27673 -, al cierre de la partida registral generándose un asiento de cancelación.

6.- El cierre de la partida registral realizado, goza de la garantía de intangibilidad (“intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”), establecida en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366,

Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, norma concordante con lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. En ese contexto, los efectos jurídicos sustanciales de una inscripción reconocidos por el derecho, no pueden ser enervados administrativamente, pues de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, recogido también en el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos; siendo entonces sólo el Poder Judicial el órgano facultado para declarar la nulidad de una inscripción.

8. La ley 27673, publicada el 21 de febrero de 2002, establece lo siguiente:

“Las sociedades que adecuen su pacto social y estatuto a las disposiciones de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha Ley, modificado por Leyes N°s. 26977, 27219 y 27388, no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887 ni la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refiere la Décima Disposición Transitoria de la misma Ley”.

9. Como puede apreciarse, la ley 27673:

- No ha prorrogado expresamente el plazo para adecuarse a la Ley General de Sociedades.
- No ha dejado expresamente sin efecto la consecuencia, esto es, la irregularidad, por no adecuarse a la ley dentro del plazo establecido, que venció el 31-12-2001.
- No ha dejado expresamente sin efecto a la presunción de extinción por prolongada inactividad.

Sin embargo, *siempre que la sociedad cumpla con adecuar su pacto social y estatuto a la ley:*

- Con posterioridad al 31-12-2001 y sin haberse fijado una fecha límite para ello.
- No será considerada irregular.
- No le será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

10. Resulta entonces que las sociedades, a raíz de la dación de la ley 27673, no tienen una fecha límite para adecuar su pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades. Pueden realizar la adecuación en cualquier momento, y siempre que cumplan con realizar la adecuación, no serán consideradas irregulares ni les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

11. Ahora bien, dado que las sociedades, a raíz de la ley 27673, podrán realizar la adecuación en cualquier momento, el Registro no podrá cancelar las partidas registrales de las sociedades que no hayan realizado ninguna inscripción con posterioridad al 31-12-86, pues no podría aplicarse la presunción de extinción por prolongada inactividad mientras las sociedades tengan la posibilidad de adecuarse a la ley y con ello, evitar la aplicación de la presunción de extinción.

12. Sin embargo, la ley 27673 no contiene disposición alguna relativa a las sociedades respecto a las que - antes de la dación de la ley -, el Registro ya había aplicado la

presunción de extinción por prolongada inactividad, y en consecuencia, había procedido a la cancelación de la partida registral.

13. En este caso, el Registrador canceló la partida registral de la sociedad CÉSAR LAMA CONSULTORES ASOCIADOS S.R.L. el 03 de mayo de 2001. Esto es, la cancelación de la partida se realizó durante la vigencia de la Directiva 012-2000-SUNARP/SN, aprobada mediante Res. 233-2000-SUNARP/SN del 15-11-2000.

14. Sin embargo, la ley 27673 no dispone que queda sin efecto la cancelación de las partidas registrales de las sociedades cuyas partidas hubieran sido canceladas. Así, dicha ley no ha dispuesto que al adecuar la sociedad su pacto social y estatuto *quedará sin efecto* la presunción de extinción, sino que en tal caso *no será aplicable* la presunción de extinción.

Asimismo, no podría pretender aplicarse retroactivamente la ley 27673, pues ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo, conforme al Art. 103 de la Constitución Política. Esto es, las leyes no pueden modificar hechos ocurridos con anterioridad a su vigencia. En este caso, con anterioridad a la vigencia de la ley 27673 se había cancelado la partida registral de la sociedad por presunción de extinción, cancelación que no quedará sin efecto en virtud de ley posterior que dispone que no será aplicable la presunción de extinción.

15. En ese sentido, también se ha pronunciado esta instancia en la resolución N° 598-2001-ORLC/TR del 27 de diciembre de 2001 y 281-2002-ORLC/TR del 07 de junio de 2002.

16. Asimismo, de lo glosado en los numerales precedentes se advierte que los actos a inscribir contienen defectos insubsanables, debido a que se presentan obstáculos insalvables que emanan de la partida registral, por lo que resultó procedente que el Registrador tachara el título en aplicación de lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al título venido en grado.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 009-
2003-SUNARP/SA
(05/06/2003)**

LIMA, 26 de mayo de 2003

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28° de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes: la Primera, Segunda y Tercera Salas con sede en la Oficina Registral de Lima; la Cuarta Sala con sede en la Oficina Registral de Trujillo; y, la Quinta Sala con sede en la Oficina Registral de Arequipa;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Tercer Pleno del Tribunal Registral de fechas 21 y 22 de febrero de 2003, realizada en la ciudad de Lima, se ratificaron ocho nuevos precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, el Presidente del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Tercer Pleno del Tribunal Registral, de fecha 21 y 22 de febrero de 2003, cuyos textos se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Artículo Tercero.- Precisar que el criterio N° 3 ratificado como precedente de observancia obligatoria en el Primer Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Anexo de la Resolución N° 003-2003-SUNARP/SA, fue adoptado en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR, del 17 de enero de 2002, publicada el 03 de febrero de 2002.

Artículo Cuarto.- Precisar que el nuevo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Anexo de la

Resolución N° 003-2003-SUNARP/SA, fue adoptado en la Resolución N° 302-2002-ORLC/TR, del 18 de junio de 2002.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

A. RONALD CARDENAS KRENZ
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 21 Y 22 DE FEBRERO DE 2003 *

Publicado en el diario oficial El Peruano el 5 de junio de 2003.

1.- "El Art. 7° del Decreto Legislativo N° 776 – Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aún cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia".

Criterio adoptado en las Resoluciones, N° 010-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003, N° 063-2003-SUNARP-TR-L y N° 064-2003-SUNARP-TR-L, ambas del 06 de febrero de 2003.

2.- "Cuando el Registrador Público pueda concluir de manera indubitable que la transferencia de un predio estuvo inafecta al pago del impuesto de alcabala, conforme al texto original del artículo 25° del Decreto Legislativo N° 776, no será necesario que se solicite al interesado la presentación de la constancia de inafectación expedida por la municipalidad correspondiente".

Criterio adoptado en la Resolución N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

3.- "En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto".

Criterio adoptado en la Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

4.- "Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157".

Criterio adoptado en la Resolución N° 035-2002-SUNARP-TR/L del 25 de setiembre de 2002.

5.- "Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018° del Código Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002

6.- "La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018° del Código Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997.

7.- "El artículo 47° del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26° y 29° del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

8.- "La Ley N° 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo, ha ampliado a tres meses el plazo para interponer demanda contra lo resuelto por el Tribunal Registral. En consecuencia, ha quedado modificado tácitamente el Art. 164° del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo entenderse que el asiento de presentación del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que se cuentan desde la fecha de notificación de la resolución del Tribunal Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente".

Criterio adoptado en la Resolución N° 351-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

Es obligación del Registrador para toda inscripción de transferencia de bienes gravados solicitar la acreditación del pago de los impuestos, de conformidad con el Art. 7 de la Ley de Tributación Municipal, aun cuando la transferencia se haya efectuado con anterioridad de la entrada en vigencia de la Ley N° 27616.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 010-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 10 de enero de 2003.

APELANTE : ENZO GOIN DEL MARIN
TÍTULO : N° 182229 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 46101 DEL 7 DE NOVIEMBRE DE 2002
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRA VENTA
SUMILLA : ACREDITACIÓN DE PAGO DE TRIBUTOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compra venta del inmueble constituido por el Lote 37 de la Manzana "A" de la urbanización Lotización Infantas, Tercera Etapa, del distrito de Los Olivos, para tal efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de compra venta que otorgan Margarita Angeles Miño de Salazar y Héctor Eliseo Salazar Torres en favor de CAUCHOS Y POLIURETANOS S.A.C., con fecha 19 de octubre de 2001, extendida ante el notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Carlos Eduardo Centeno Abarca, denegó la inscripción, por los siguientes fundamentos:

"Reingresado el presente título consideramos que subsiste en todos sus extremos la observación de fecha 10/10/2002 y que a continuación se detalla:

1.- Conforme a los Arts. 7 y 15 de la Ley de Tributación Municipal, sírvase acreditar el pago del Impuesto Predial 2002 hasta el tercer trimestre, adjuntando adicionalmente los formularios HR y PU, y del Impuesto de Alcabala, requisitos exigidos para la inscripción de actos jurídicos de transferencia.

2.- De la Partida N° 11124172 RPJL y del estatuto social archivado en el Título N° 139489 del 26/08/1999, no se han otorgado a la representante de la compradora facultades para adquirir bienes inmuebles, por lo que, de conformidad con el Art. 156 del Código Civil, previamente deberán ampliarse e inscribirse las facultades de disposición.

En relación a lo expuesto sobre las facultades del Gerente General, el inciso D del artículo 29 de los estatutos refiere que dicho representante ejercerá la representación mercantil de la sociedad con las facultades y limitaciones que establece la Ley, como son la compraventa de bienes muebles e inmuebles. De dicha inscripción se aprecia que la persona colectiva no ha otorgado facultades para adquirir inmuebles, siendo necesaria la ampliación mencionada.

Respecto a la exigibilidad de acreditar el pago de tributos, es necesario tener presente que el Art. 7 de la Ley de Tributación Municipal, cuyo texto modificado es vigente a partir del 01/01/2002, dispone que los Registradores deberán requerir se acredite el pago de los impuestos señalados en los actos y contratos de transferencia de bienes gravados con dichos impuestos presentados para la

inscripción de los mismos. Del texto de la citada norma se desprende que dicha acreditación es exigible para la inscripción (entendemos inscripciones registrales), no así no en el momento de la transferencia. La citada norma resulta aplicable a los mencionados actos presentados al registro a partir del 01/01/2002.

Fundamento Legal: Arts. 140, 1351, 2011, 2013 y 2015 del Código Civil. Art. 14 de la Ley General de Sociedades. Numerales V y VI del Título Preliminar y Art. 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala respecto al primer punto de la observación, que existe una contradicción entre lo manifestado en las esquelas del 10 y 25 de octubre, que si bien el Registrador reconoce que la Ley de Tributación Municipal es vigente recién a partir del 01/01/2002. Sin embargo, no toma en cuenta que la escritura pública es del 19/10/2001, fecha anterior a la vigencia de la norma y por lo tanto, en virtud de lo dispuesto del Art. III del Título Preliminar del Código Civil el requerimiento recién resulta aplicable a los actos efectuados con posterioridad a la norma, por lo que de ninguna manera se pueden aplicar de manera retroactiva a actos anteriores a dicha fecha.

Con respecto al segundo punto de la observación, señala que las facultades del Gerente General están contenidas en los estatutos inscritos en la partida registral. Agrega que el Gerente cuenta con las facultades suficientes a sola firma para comprar inmuebles, no existiendo limitación alguna.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de transferencia se encuentra inscrito en la Ficha N° 1198490, que continúa en la Partida Electrónica N° 44148900 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, inmueble constituido por el Lote 37 de la Manzana “A” de la urbanización Lotización Infantas, Tercera Etapa, del distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad dominial pertenece a Margarita Angeles Miñope de Salazar y Héctor Eliseo Salazar Torres, según se aprecia en el asiento 3-C de la ficha N° 1198490.

En la Partida Electrónica N° 11124172 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, corre registrada la empresa denominada CAUCHOS Y POLIURETANOS S.A.C. – CAUPESAC.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal Ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

1. Si habiéndose efectuado una compra venta con anterioridad al 1º de enero de 2002, fecha en que entró en vigencia la Ley N° 27616, resultan aplicables sus disposiciones a la calificación de un título presentado al Registro con posterioridad al 1º de enero de 2002.
2. Si la Gerente General se encuentra facultada -en el presente caso- para adquirir bienes inmuebles a nombre de CAUCHOS Y POLIURETANOS S.A.C. – CAUPESAC.

VI. ANÁLISIS

1.- La Ley N° 27616, publicada el 29/12/2001 y que entró en vigor el 01/01/2002, modificó diversos artículos de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por Decreto Legislativo N° 776; entre ellos, el artículo 7, estableciendo que: *“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos”*.

El artículo precedente que cita el dispositivo hace referencia al impuesto predial, impuesto de alcabala e impuesto al patrimonio automotriz.

2.- La acreditación del pago de los impuestos referidos que debe requerir el Registrador, es aplicable a toda transferencia de bienes gravados con los mencionados impuestos que se presente al Registro para su inscripción desde la entrada en vigor de la Ley N° 27616. Esto es, la norma impone al Registrador la obligación de verificar el pago de los impuestos en toda inscripción de transferencia de bienes gravados, sin excluir a aquellas transferencias realizadas antes de la entrada en vigor de la ley.

En ese mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en sus Resoluciones Nos. 300-2002-ORLC/TR del 18/06/2002, 231-2002-ORLC/TR del 30/04/2002, 220-2002-ORLC/TR del 25/04/2002 y 137-2002-SUNARP-TR-L.

3.- En ese orden de ideas, la Ley N° 27616 resulta aplicable al presente caso, pues el título materia de grado se presentó al Registro el 26 de setiembre de 2002, siendo un dato irrelevante la fecha del otorgamiento de la escritura pública de transferencia, esto es el 19 de octubre de 2001.

4.- Revisado el contenido del título se advierte que no se ha adjuntado recibo alguno que acredite el pago de los impuestos anteriormente señalados, motivo por el cual debe confirmarse el primer extremo de la observación.

5.- Respecto del segundo extremo de la observación debe decirse que el artículo 29 del estatuto de CAUCHOS Y POLIURETANOS S.A.C. – CAUPESAC, establece como facultad de la que goza el gerente, la representación comercial, judicial y administrativa de la sociedad, y señala que a sola firma tiene entre sus facultades: *“ ... D) Ejercer la representación mercantil de la sociedad con las facultades y limitaciones que establece la ley como son la compra de bienes, muebles e inmuebles ...”*.

6.- Conforme se aprecia del asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 11124172, en mérito del título N° 221702 del 26 de noviembre de 2002 se inscribió el otorgamiento de facultades acordado en Junta General de Accionistas de fecha 12 de setiembre de 2001, acuerdo por el que se faculta a la Gerente General Analucía Jimenez Zanelli a realizar diversas operaciones, dentro de las cuales se consigna la compra de bienes inmuebles a nombre de la empresa; y teniendo presente que el otorgamiento de tales facultades tuvo lugar en fecha anterior al otorgamiento de la escritura pública de compra venta, se concluye que la referida Gerente General se encontraba facultada para adquirir el inmueble sub materia a nombre de su representada.

El asiento precitado fue extendido en fecha posterior a la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, subsanándose con el mismo el defecto advertido por el Registrador, motivo por el cual corresponde dejar sin efecto el segundo extremo de la referida observación.

7.- De conformidad con el artículo V del Título Preliminar, artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas; y,

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto uno y **DEJAR SIN EFECTO** el punto dos de la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA A. SALVATIERRA VALDIVIA
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

LA LEY N° 27616 ES APLICABLE A LOS TÍTULOS PRESENTADOS PARA SU INSCRIPCIÓN A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2002.

Tratándose de transferencias realizadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 27616 el Registro puede eximirse de solicitar la constancia de inafectación o del pago del impuesto de alcabala, en el caso en que del valor del autoavalúo del predio se desprenda indubitadamente que éste no excedía el monto inafecto a dicho impuesto.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 063-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 6 de febrero de 2003.

APELANTE : CÉSAR AUGUSTO DÍAZ DURAND
TÍTULO : N° 214041 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 51101 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2002
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de compraventa de inmueble, en mérito a los siguientes documentos:

- Partes notariales de la escritura pública de compraventa de fecha 23 de agosto de 2002 que celebran Menotti Dafni Follegatti Illatopa y su cónyuge Mercedes Núñez Medina en favor de Waynet Menotti Follegatti Núñez, ante Notario de Lima, Dr. Fernando Mario Medina Raggio.
- Fotocopia legalizada de la HR y PU del año 2000 y 2002 del Impuesto Predial correspondiente al inmueble materia de venta, así como el recibo de pago del Impuesto Predial correspondiente al año 2002.
- Certificado de numeración del inmueble materia de venta.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Nagib Hamideh Mohanna, quien denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

“Previamente de conformidad con el Artículo 7° del D.Leg. 776 modificado por la Ley 27616; deberá acreditar el pago del Impuesto de Alcabala, que grava la transferencia del inmueble; en su defecto acreditar la inafectación, dejándose constancia que si bien la transferencia se efectuó en el año 2000 (fecha de minuta), tanto la formalización del acto jurídico como la presentación del título para su inscripción, se efectuó cuando se encontraba vigente el decreto legislativo antes citado; en tal sentido sírvase adjuntar copia legalizada o autenticada por fedatario de la ORLC del recibo de pago del impuesto de alcabala o la constancia de su inafectación; en el que deberá constar la descripción del predio materia de transferencia.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que la transferencia que solicita inscribir se efectuó en el año 2000 y que el Registrador pretende aplicar la Ley 27616 retroactivamente por cuanto la referida Ley establece que tanto los Notarios como los Registradores requerirán que se acredite el Impuesto de Alcabala cuando se produzcan transferencias, señalando el apelante que estas transferencias serán las que se efectúen a partir del 1º de enero de 2002.

Agrega que, la compraventa según nuestro ordenamiento jurídico es un acto consensual y que no se requiere formalización o inscripción para que se produzca, concluyendo el apelante que requerir el pago del Impuesto de Alcabala por la formalización del acto jurídico es un acto ilegal.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de compraventa corre inscrito en la Ficha N° 47828 y continúa en la Partida Electrónica N° 41060670 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El referido inmueble está constituido por la casa modelo "S" construida sobre el lote 27 de la manzana G-1 de la séptima etapa de la Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, advirtiéndose del asiento 2C que la propiedad corresponde a la sociedad conyugal integrada por Menotti Dafni Follegatti Illatopa y Mercedes Núñez Medina.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

La cuestión a determinar es la siguiente: Si la Ley N° 27616 es aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a su vigencia pero presentados al Registro durante la misma.

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante Ley N° 27616, se modificaron diversos artículos de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por Decreto Legislativo N° 776, entre los mismos, el artículo 7 que quedó redactado de la siguiente manera: *"Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente -impuesto predial, impuesto de alcabala e impuesto al patrimonio automotriz- en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos."*, norma que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2002 a tenor de la Tercera Disposición Transitoria y Final.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.

Al respecto Marcial Rubio¹ señala que esta norma establece en su primera parte, como regla general, la concepción correspondiente a la teoría de los hechos cumplidos, pues indica que la nueva ley tiene aplicación inmediata a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Es decir, que la nueva ley empieza a regir las consecuencias de las situaciones y relaciones que le eran preexistentes. Agrega que, dicho artículo se pronuncia claramente por la aplicación inmediata de la norma jurídica, no considera la aplicación ultractiva y sólo considera la aplicación retroactiva en los casos que autoriza expresamente la Constitución.

Es decir, una nueva norma va a regir no sólo a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren mientras tiene vigencia, esto es, entre el momento en que entra en vigencia y aquél en que es derogada o modificada, sino que también regirá las consecuencias existentes de los hechos, relaciones y situaciones surgidas con anterioridad.

3.- En ese orden de ideas, de una aplicación inmediata de la Ley N° 27616 y teniendo en cuenta que el hecho que presupone su aplicación se encuentra determinado por la presentación del título al Registro, se concluye que en los casos en que el título que contiene la transferencia de un bien afecto a los impuestos predial, alcabala o en su caso, automotriz, sea presentado al Registro a partir del 1 de enero de 2002, deberá acreditarse el pago de dichos impuestos, no obstante que el acto cuya inscripción se solicita haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia.

4.- Revisada la escritura pública de compraventa de fecha 23 de agosto de 2002, se aprecia que obra inserta la minuta de compraventa celebrada por Menotti Dafni Follegatti Illatopa y Mercedes Núñez Medina en favor de Waynet Menotti Follegatti Núñez respecto del inmueble descrito en el ítem "IV. Antecedente Registral", minuta suscrita con fecha 18 de junio de 2000.

5.- Conforme el artículo 21 del Decreto Legislativo N° 776 el Impuesto de Alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. Asimismo el artículo 949 del Código Civil al tratar sobre la transmisión de la propiedad señala que, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

De las normas precitadas se advierte que el hecho generador del tributo es la transferencia del bien, en consecuencia la obligación tributaria surgirá a la fecha en que opere la referida transferencia.

6.- El artículo 24 del Decreto Legislativo N° 776 señala que la base imponible del impuesto es el valor de autoavalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática; señala además dicha norma que el ajuste es aplicable a las transferencias que se realicen a partir del 1º de febrero de cada año y para su determinación, se tomará en cuenta el índice acumulado del ejercicio, hasta el mes precedente a la fecha que se produzca la transferencia.

Asimismo el artículo 25 de la citada norma (modificado por Ley N° 27616) establece que la tasa del impuesto es de 3% y que es de cargo del comprador sin admitir prueba en contrario.

Esta última norma antes de su modificación por la Ley N° 27616 establecía una inafectación señalando que no se encontraba afecto al Impuesto de Alcabala el tramo comprendido por las primeras 25 UIT del valor del inmueble, calculado éste de acuerdo a lo indicado líneas arriba.

7.- En tal sentido, para determinar si una transferencia de dominio realizada antes de la vigencia de la Ley N° 27616 se encontraba o no afecta al impuesto de alcabala, no es suficiente tener a la vista el autoavalúo del predio, sino que además, se requiere efectuar operaciones aritméticas de actualización de su valor de acuerdo a los Índices de Precios al por Mayor para la Provincia de Lima Metropolitana, operación que no es competencia

de las instancias registrales pues de conformidad con el segundo párrafo del artículo 5 del Decreto Legislativo N° 776, tanto la recaudación como la fiscalización de los impuestos municipales corresponde a los gobiernos locales. Se concluye en consecuencia que para la inscripción de una transferencia se requiere la presentación de la constancia de inafectación o de pago del impuesto de alcabala emitida por el respectivo gobierno local.

8.- Sin embargo, cabe precisar que en el supuesto a que se refiere el punto sétimo precedente, el Registro puede eximirse de solicitar la constancia de inafectación o del pago del impuesto, en el caso en que del valor del autoavalúo del predio se desprenda indubitablemente que éste no excedía el monto inafecto con dicho impuesto de alcabala. Este supuesto no se presenta en el caso materia de grado, pues el valor de autoavalúo del predio en el año 2000 fue S/.70,978.20, resultando que la actualización de su valor conforme a lo indicado en el sexto numeral podría haber superado el tramo a dicha fecha inafecto, tomando en cuenta que el valor de la UIT en el año 2000 fue de S/.2,900.00, conforme al Decreto Supremo N° 191-99-EF.

9.- De conformidad con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 2011 del Código Civil y demás normas antes glosadas.

De conformidad con la Resolución N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a los argumentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA A. SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹Para Leer el Código Civil, Vol. III, Título Preliminar, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1993.

No es posible hacer traslados de asientos entre los distintos registros, salvo que se haya incurrido en error material en la extensión de los mismos.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 064-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 6 de febrero de 2003

APELANTE : JULIO EDUARDO GARAY GUEVARA
TÍTULO : 155850 DEL 20/08/2002.
HOJA DE TRÁMITE : N° 047192 DEL 18.11. 2002.
REGISTRO : PROPIEDAD – ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
ACTO : INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTARÍA Y SUCESIÓN
INTESTADA
EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.
SUMILLA : TRASLADO DE ASIENTOS REGISTRALES

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita el traslado de asientos que constan en el tomo 20, fojas 54, asiento 1 del Registro de Testamentos de Lima (testamento de Juan Bautista Mazzi Guffanti) y en el tomo 6, fojas 129, asiento 1 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima (sucesión intestada de Carmen Casas Roca de Mazzi), en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con el propósito de que se reconozcan los derechos de los herederos Manuel Pablo, Carmen Rosa, María Isabel y Graciela Victoria Mazzi Casas, sobre los siguientes inmuebles: 1.- El ubicado en la calle La Chira, antes Limoncillo o Callejón de San Francisco de Paula N° 11, distrito de Lima, inscrito en el tomo 15, fojas 306, asiento 8 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2.- El situado en la calle Ayacucho, antes Naranjos N° 431-437, hoy signado con el N° 1335-1337, inscrito en el tomo 22, fojas 444, asiento 10 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y, 3.- El situado en Jr. García Naranjo N° 1381, 1385, 1389, 1393 y Jr. Huánuco N° 1296, inscrito en el tomo 280, fojas 23 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Se ha presentado al respecto una solicitud del Notario de Lima Dr. Luis Ernesto Arias Schreiber Montero, de fecha 31 de julio de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública Dra. Sisi Geraldine Yupanqui Alvarez, de la Zona Registral N° IX - Sede Lima-, denegó la inscripción formulando la siguiente observación: “Subsiste la primera observación formulada el 17 de setiembre del 2002 en el sentido que: La Ley N° 27616 promulgada el 28 de diciembre del 2001, publicada en el diario oficial El Peruano el 29 de diciembre del 2001 y que ha entrado en vigencia a partir del 1 de enero del 2002, ha modificado la Ley de Tributación Municipal aprobada mediante Decreto Legislativo N° 776, estableciendo en su artículo 7 que: “Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a) , b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos”. Estando comprendido entre los impuestos cuyo pago de ser acreditado para el presente caso el referido al Impuesto Predial. Como consecuencia de ello, para el presente caso deberán presentarse ante este registro, las declaraciones juradas del impuesto predial 2002 correspondientes a los inmuebles transferidos (Formularios HR y Formulario DJ - con

indicación de las cuentas corrientes destinadas para los pagos del impuesto) y los recibos de pago del impuesto predial hasta la última cuota exigible al 20 de agosto del 2002. Se precisa que la documentación que se adjunte para subsanar la observación formulada debe contener los datos de ubicación de los predios afectos que permitan establecer que se trata de los inmuebles sobre los que se solicita esta inscripción. Asimismo, los documentos de subsanación a esta observación deben ser adjuntados en copias legalizadas notarialmente o en copias certificadas por el fedatario de la ORLC. En relación con lo manifestado en el reingreso, se deja constancia en el sentido que se efectúa esta solicitud por cuanto de conformidad al artículo 660 del Código Civil, desde el momento del fallecimiento de los causantes se produce la transmisión de los bienes a sus sucesores. La presente transferencia de propiedad sólo se diferencia de la causa (mortis causa). Se deja constancia en el sentido que, con la modificación de rogatoria efectuada mediante el escrito del 30 de setiembre del 2002, ha quedado expedita la inscripción de las sucesiones de Juan Bautista Mazzi Guffanti y Carmen Casa Roca en las tres partidas registrales (ficha N° 1169788, partida electrónica 47523516 y partida electrónica N° 07024596, por lo que una vez subsanada la anterior observación se procederá a extender la inscripción de las dos sucesiones en cada una de dichas partidas registrales. Fundamento legal: Artículo III y V del Título Preliminar y artículos 7,10, 13,15, 19, 23, 24, 25 y 31 del Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por la Resolución N° 195-2001- SUNARP/SN). Artículos 44 y 45 del Reglamento de las Inscripciones. Artículos 2010, 2011, 2015 y 2017 del Código Civil. Ley N° 27616. D.Leg. N° 776.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que, ha solicitado que los actos inscritos en el Registro de Personas Naturales, como es el testamento de Juan Bautista Mazzi Guffanti y la sucesión intestada de Carmen Casas Roca de Mazzi, sean trasladados de manera administrativa al Registro de Propiedad Inmueble, a efecto de que los derechos de los herederos Manuel Pablo Mazzi Casas, Carmen Rosa Lidia Mazzi Casas, Graciela Victoria Mazzi Casas de Dam y María Isabel Mazzi Casas de Arce, sean reconocidos como tal. Añade que, lo solicitado es en virtud al derecho concedido por ley, en razón al vínculo de consanguinidad con los causantes Juan Bautista Mazzi Guffanti y Carmen Casas Roca de Mazzi con los herederos antes indicados, quienes en su condición de sucesores adquieren por herencia el patrimonio de los causantes, incorporándolo a los suyos propios, basada en la transmisión automática a la muerte del titular. Agrega que, si bien es cierto el Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal- artículo 7, modificado por la Ley N° 27616, establece la obligación de los registradores de requerir la acreditación del pago de los tributos municipales allí señalados, el mismo se aplica en caso exista un acto jurídico de transferencia de bienes inmuebles, como compraventa, adjudicación, donación, apropiación, etc., no siendo aplicable para la rogatoria presentada, esto es, que tanto el testamento y en su caso, la sucesión intestada, en principio son actos declarativos, es así que ante la existencia de una incertidumbre jurídica busca que se declare o se reconozca un derecho, en este caso de los herederos, no se está solicitando la inscripción del acto de transferencia propiamente dicha, sino el traslado administrativo de un derecho adquirido, el de trasladar la partida registral de personas naturales a propiedad inmueble, que exonere de costos y determinados requisitos, como lo estipula la Ley N° 27444 en el Título Preliminar, artículo 4, numeral 1.13. (principio de simplicidad). De este modo, alega el impugnante, no se puede requerir los mismos elementos o requisitos para formalizar un acto de compraventa que a un testamento o a una sucesión intestada. Argumenta además que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que la Ley N° 27616 entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2002, es decir, mucho tiempo después de que el testador señor Mazzi falleciera y se inscribiera en el Registro de Testamentos quienes eran los herederos de este,

produciéndose por tanto a partir de la fecha de fallecimiento la transmisión de propiedad a los herederos del testador. Por ello, la ley acotada es inaplicable al presente caso, ya que la misma no puede operar retroactivamente, según el artículo 103 de nuestra Constitución. Mal hace por ende la Registradora en exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto predial, para regular una situación jurídica que sucedió hace 42 años.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El testamento de Juan B. Mazzi Guffanti se encuentra inscrito en el tomo 20, folio 54 del Registro de Testamentos de Lima. El asiento 2 del referido testamento trata de su ampliación de conformidad con el Reglamento de Testamentos, siendo herederos del testador su esposa Carmen Casas Roca y sus hijos Manuel, Carmen Rosa, María y Graciela Mazzi Casas. La sucesión intestada de Carmen Casas viuda de Mazzi está inscrita en el tomo 6, folio 129 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. En la misma se han declarado herederos a Manuel Pablo, Carmen Rosa Lidia, María Isabel y Graciela Victoria Mazzi Casas.

El inmueble ubicado en la calle La Chira, antes Limoncillo o Callejón de San Francisco de Paula N° 11, distrito de Lima, está inscrito en el tomo 15, fojas 303, asiento 1, continúa en la ficha N° 1169788 y en la partida electrónica N° 40421572 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. El situado en la calle Ayacucho, antes Naranjos N° 431-437, hoy signado con el N° 1335-1337, está inscrito en el tomo 22, fojas 443, asiento 1 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y el situado en Jr. García Naranjo N°s 1381, 1385, 1389, 1393, 1397 y 1399 y Jr. Huánuco N°s 1296 y 1298, está inscrito en el tomo 280, fojas 19, asiento 1 y continúa en la partida electrónica N° 07024596 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Pedro Álamo Hidalgo. Con el informe oral del abogado Antonio A. Cornejo Monzon.

A criterio de la Segunda Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si procede el traslado de las inscripciones realizadas en el Registro de Testamentos y en el Registro de Sucesiones Intestadas al Registro de Propiedad Inmueble, con el propósito de que se reconozcan derechos de herederos.

VI. ANÁLISIS

1.- El Título VI del Libro IX del Código Civil¹, regula el Registro de Testamentos e indica cuáles son los actos y resoluciones inscribibles en el mismo. El Título VII del Libro IX del Código Civil², regula el Registro de Sucesiones Intestadas y señala cuáles son los actos y resoluciones inscribibles.

2.- Las inscripciones practicadas en los asientos 1 y 2 del tomo 20 y fojas 54 del Registro de Testamentos de Lima, se extendieron en virtud de los incisos 1 y 2 del artículo 2039 del Código Civil, respectivamente. La realizada en el asiento 1 del tomo 6 y foja 129, se amparó en el artículo 2041 del Código Civil.

3.- El inciso a) del artículo 2 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, determina que

el Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los registros de todos los sectores públicos y está conformado por el Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes.

4.- De lo expuesto tenemos que el Código Civil ha establecido una clasificación de los registros en orden a las materias de que trata el cuerpo legal sustantivo, es decir, como se indica en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Registros Públicos, Artículos 2008 a 2045 del Código Civil, pág. 6: *“en el Código del 84 se aprecia que en el Libro de Registros Públicos se desarrollan temas que tienen relación no sólo con derechos reales sino también con otras áreas del mismo Código Civil. Así por ejemplo, trata de razones de nulidad del acto jurídico, de causas de rescisión o resolución de los contratos. Por otra parte el contrato de mandato tiene un registro que lo alude de modo particular. Lo mismo ocurre con el registro personal, en el que se trata de la capacidad e incapacidad, la declaración de ausencia, la muerte presunta, la separación de patrimonios, el divorcio y la separación de cuerpos. Por último, los registros de testamentos y de declaratoria de herederos regulan aspectos registrales vinculados especialmente con el Libro de Sucesiones”*.

5.- Asimismo, la clasificación efectuada por la Ley N° 26366, responde a un deseo de unificación y ordenación dentro del nuevo sistema de los registros públicos que se creó en el país, es decir, que sin desconocer la clasificación realizada por el Código Civil, ha elaborado una distinta para comprender a todos los registros mencionados por la ley civil y a aquellos que estaban regidos por leyes especiales, como por ejemplo el Registro de Derechos Mineros, etc.

6.- El Texto Único de Procedimientos Administrativos del Sistema Nacional de los Registros Públicos, aprobado por el D.S. N° 011-2002-JUS, recoge las clasificaciones antes reseñadas y desarrolla en sus numerales los distintos procedimientos registrales, entre ellos, las inscripciones en el Registro de Testamentos y en el Registro de Sucesiones Intestadas, ambos pertenecientes al Registro de Personas Naturales.

7.- Lo que queremos decir hasta el momento es que las inscripciones realizadas en el Registro de Testamentos de Lima y en el Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, cuyo traslado al Registro de Propiedad Inmueble de Lima se solicita en el título venido en grado, han sido extendidas conforme al ordenamiento jurídico y si se pretende que ocasionen los efectos de reconocimiento de derechos de los herederos instituidos y/o declarados (entendemos que los derechos a los que se refiere el apelante son los derechos de propiedad sobre los predios indicados en el antecedente registral), será imprescindible que se cumpla con solicitar la transferencia de dominio de los predios en cuestión a favor de los herederos Manuel Pablo, Carmen Rosa Lidia, María Isabel y Graciela Victoria Mazzi Casas, sustentando su pedido en las inscripciones que obran en el Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (Testamentos y Sucesiones Intestadas), como así por lo demás lo tiene señalado el TUPA del Sistema Nacional de los Registros Públicos (numeral 4.1., procedimiento N° 3).

8.- No es factible el traslado de los asientos extendidos en el tomo 20, folio 54 del Registro de Testamentos de Lima y en el tomo 6, folio 129 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima al Registro de Propiedad Inmueble, porque se estima que en este último registro se extienden fundamentalmente los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y como puede deducirse, las inscripciones relativas a testamentos y a sucesiones

intestadas en ningún modo provocan la transmisión del derecho de propiedad, sino que como lo ha establecido el precedente de observancia obligatoria ratificado por el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP y publicado en el diario oficial El Peruano el día 22 de enero de 2003: *“La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales”*. Esto significa que en materia de transmisión sucesoria rige el artículo 660 del Código Civil³. En resumen, los testamentos y las sucesiones intestadas inscritas por las cuales se instituyan herederos y legatarios y se declaren herederos, respectivamente, vendrían a constituir los títulos que sustentan el derecho de los beneficiarios con la herencia. Ellos, por ende, servirán para practicar las inscripciones que correspondan no sólo en el Registro de Propiedad Inmueble, sino también en otros registros como por ejemplo el Registro de Propiedad Vehicular o el Registro de Embarcaciones Pesqueras, etc. Así, el Registro de Propiedad Inmueble precisará de la solicitud expresa del interesado en el sentido de inscribir la transferencia de dominio que ha operado por mandato legal, amparándose en los documentos judiciales o notariales correspondientes relacionados con la sucesión testada o intestada de una persona.

9.- Sin perjuicio de lo antes expuesto, no es posible que se hagan traslados de inscripciones que por especialidad han sido dispuestas por la ley, esto es, que no pueden ser objeto de traslado las inscripciones extendidas en el Registro de Propiedad Inmueble al Registro de Sociedades o las formuladas en el Registro de Asociaciones al Registro de Buques, a no ser que se haya incurrido en error material a que se contrae el inciso c) del artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos⁴. Las inscripciones se realizan en el registro que les corresponda conforme a su naturaleza.

10.- Con relación a la observación formulada por la Registradora Pública, mediante Ley N° 27616, se modificaron diversos artículos de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por Decreto Legislativo N° 776, entre ellos, el artículo 7 que quedó redactado de la siguiente manera: *“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente -impuesto predial, impuesto de alcabala e impuesto al patrimonio automotriz- en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.”*, norma que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2002 a tenor de la Tercera Disposición Transitoria y Final.

11.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú. Al respecto Marcial Rubio⁵ señala que esta norma establece en su primera parte, como regla general, la concepción correspondiente a la teoría de los hechos cumplidos, pues indica que la nueva ley tiene aplicación inmediata a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Es decir, que la nueva ley empieza a regir las consecuencias de las situaciones y relaciones que le eran preexistentes. Agrega que dicho artículo se pronuncia claramente por la aplicación inmediata de la norma jurídica, no considera la aplicación ultractiva y solo considera la aplicación retroactiva en los casos que autoriza expresamente la Constitución; por tanto, la nueva norma va a regir no sólo a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren mientras tiene vigencia, es decir, entre el momento en que entra en vigencia y aquél en que es derogada o modificada, sino también las consecuencias existentes de los hechos, relaciones y situaciones surgidas con anterioridad.

12.- En ese orden de ideas, de una aplicación inmediata de la Ley N° 27616 y teniendo en cuenta que *el hecho que presupone su aplicación se encuentra determinado por la presentación del título al Registro*, se concluye que en los casos en que el título que contiene la transferencia de un bien afecto a los impuestos predial, alcabala o en su caso, automotriz, sea presentado al registro a partir del 1 de enero de 2002, deberá acreditarse el pago de dichos impuestos, no obstante que el acto cuya inscripción se solicita haya sido celebrado o se haya producido con anterioridad a su vigencia.

En los casos de sucesión testada o intestada, la transferencia de los bienes en que consiste la herencia opera por disposición legal (Art. 660 Código Civil). El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal-, al indicar que la obligación del Notario y del Registrador de requerir el cumplimiento del pago de los impuestos municipales es en la circunstancia que se haya producido la transferencia⁶ de los bienes gravados, no ha excluido taxativamente de los alcances de la norma a aquellas transmisiones de dominio que se producen por la muerte de una persona. De la misma norma fluye además que cuando se indica “formalización de actos jurídicos” se refiere al momento en que surge la obligación del Notario Público para solicitar la acreditación del pago del impuesto aludido, mientras que la obligación del registro surge al momento de la inscripción. Por consiguiente, debe exigirse la presentación de los comprobantes que acrediten estar al día en el pago del impuesto al patrimonio predial en los supuestos precitados.

13.- Según consta de los asientos extendidos en el Registro de Testamentos y en el Registro de Sucesiones Intestadas, la transmisión de dominio de los predios ocurrió en fecha anterior a la vigencia de la Ley N° 27616; no obstante, al haberse solicitado la inscripción cuando la ley estaba vigente, conforme a lo expuesto anteriormente, deberá adjuntarse los documentos en original, copias legalizadas notarialmente o autenticadas por fedatario de esta oficina registral que acrediten el pago del impuesto predial.

14.- De conformidad con el Art. 2011 del Código Civil; Art. V del Título Preliminar, Arts. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR Y AMPLIAR la observación formulada por la Registradora Pública de la Zona Registral IX – Sede Lima, al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ TITULO VI Registro de testamentos

Artículo 2039.- Actos y resoluciones inscribibles.

Se inscriben en este registro:

- 1.- Los testamentos.
- 2.- Las modificaciones y ampliaciones de los mismos.
- 3.- Las revocaciones de los actos a que se refieren los incisos 1 y 2.
- 4.- Las sentencias ejecutoriadas sobre nulidad, falsedad o caducidad de los testamentos.
- 5.- Las sentencias ejecutoriadas en los juicios sobre justificación o contradicción de la desheredación.
- 6.- Las escrituras revocatorias de la desheredación.

Artículo 2040.- Lugar de Inscripción.

Las inscripciones se hacen en el registro del domicilio del testador y, además, en el lugar de ubicación de los inmuebles si se designan en el testamento.

² TITULO VII Registros de Sucesiones Intestadas (*)

(*) Denominación vigente conforme a lo establecido por el Artículo 1 de la Ley N° 26707, publicada el 12-12-96, sustituyéndose así la anterior denominación de "Registro de declaratoria de herederos".

Artículo 2041.- Actos y resoluciones inscribibles

Se inscriben obligatoriamente en este registro las actas notariales y las resoluciones judiciales ejecutoriadas que declaran a los herederos del causante. Asimismo, se inscribirán las anotaciones preventivas de la solicitud de sucesión intestada que mande el notario como las demandas que a criterio del juez, sean inscribibles. (*)

(*) Artículo vigente conforme a la sustitución establecida por el Artículo 2 de la Ley N° 26707, publicada el 12-12-96.

Nota: Inicialmente este Artículo fue modificado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicada el 23-04-93, que recoge la realizada por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, publicado el 04-03-92.

Artículo 2042.- Lugares de inscripción

Las resoluciones a que se refiere el artículo 2041 se inscriben en el registro correspondiente del último domicilio del causante y, además, en el lugar de ubicación de los bienes muebles e inmuebles, en su caso. (*)

(*) Artículo vigente conforme a la modificación establecida por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicada el 23-04-93.

Nota: La Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, recoge las modificaciones hechas anteriormente a este artículo por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, publicado el 04-03-92 y la del Artículo 5 del Decreto Ley N° 25940, publicado el 11-12-92.

³ Artículo 660.- Transmisión sucesoria de pleno derecho

Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

⁴ Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

⁵ Para Leer el Código Civil, Vol. III, Título Preliminar, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1993.

⁶ Guillermo Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual. Bibliográfica Omeba, Tomo IV, Sexta Edición,

pág. 281, sobre la palabra transferir dice: "Pasar o mudar de lugar. // Conducir de un punto a otro; transportar. // Transmitir.// Enajenar. // Traspasar.// Ceder.// Diferir, aplazar. // Renunciar.// En especial, transmitir el dominio o derecho sobre algo..."

Sólo procede la regularización del Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 035-2002-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 25 de setiembre de 2002

APELANTE : RAQUEL ANTUANET HUAPAYA PORRAS
TITULO : 95775 DEL 23 DE MAYO DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : 32957 DEL 13 DE AGOSTO DE 2002
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : INDEPENDIZACION

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la independización de unidades inmobiliarias, cambio de régimen a propiedad exclusiva y propiedad común, constitución de reglamento interno y junta de propietarios del pasaje Manuel Seoane N° 223 de la Urbanización Villa Los Ángeles, distrito de Los Olivos.

El título está conformado por el Formulario Registral N° 2, la memoria descriptiva del inmueble, así como los planes de distribución realizado por el Ingeniero Alex Figueroa Pineda, certificado por el Notario de Lima Dr. Luis Manuel Gómez Verástegui.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador (e) Dr. Tomás Bocanegra Velásquez, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El Registrador (e) denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1. "Asumiendo jurisdicción en la fecha el Registrador que suscribe, se hace presente que subsiste la observación de fecha anterior, por cuanto, habiendo concluido la regularización de la Edificación, no es posible el empleo de Formularios Registrales de Regularización de Fábrica, como es el caso para efectuar la Independización de Unidades Registrales.

2. Asimismo, se hace pte. que el Art. 4° de la Ley N° 27333, se refiere a la Acumulación o Subdivisión de Unidades Inmobiliarias, que es diferente a la constitución de Reglamento Interno e Independización. Además, todos estos actos siempre se deben efectuar dentro de un proceso de regularización de edificaciones, siendo el caso que dicho proceso ya concluyó en la edificación materia del pte. título, conforme se aprecia de la partida registral.

3. En consecuencia, no resulta procedente la constitución del Reglamento Interno e Independización, en mérito del FOR y documentos privados adjuntados, sino que se requiere de una Escritura Pública de constitución de Reglamento Interno, de Junta de Propietarios e Independización, la cual deberá reunir los requisitos previstos en los Arts.

145 y 153 del D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157, y el Art. 73 del Reglamento de las Inscripciones; tal como lo dispone el art. 2010 del Código Civil.

4. Se hace presente que dicho instrumento legal deberá de ser de fecha anterior al Asiento de Presentación de este Título, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. IX del Título Preliminar del Reg. General de los RR.PP, que dispone que “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación”.- Sírvase subsanar conforme a ley.-

Base Legal: Arts. 2009, 2010, 2011, 2013 y 2015 del C.C.; Arts. 4, 5, 25, 38, 39, 40, 42 y sgtes. de la Ley N° 27157; Arts. 4, 5, 12, 13, 25, 29, 33, 125, 129, 134, 145, 153 y sgtes. del D.S. N° 008-2000-MTC; Ley N° 27333; Arts. 48, 59, 85 de la Ley del Notariado; Arts. III, V y VII del Título Preliminar, 7, 10, 31, 32 y sgtes. del Reg. Gral. de los RR.PP. Derechos Pendientes de Pago S/. luego de subsanados los puntos anteriores”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene en su recurso que el artículo 4° de la Ley 27333, que regula la acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias, se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley 27157, pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, en cuyo caso deberá presentar al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado y que para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra índole, siendo facultativa y no obligatoria la presentación de la escritura pública siempre que se cumpla con la presentación del formulario registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de rogatoria consta inscrito en la ficha N° 445498 que continúa en la partida electrónica N° 43865765 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal Ponente la Dra. Mirtha Rivera Bedregal.

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

a) Si procede la Regularización del Reglamento Interno únicamente si se acredita la pre - existencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley 27157.

VII. ANÁLISIS

1.- Mediante Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), reglamentada mediante D.S. 000-2000-MTC modificada por la Ley N° 27333, se establece un procedimiento especial para regularizar la titulación de las unidades inmobiliarias constituidas por bienes de propiedad exclusiva, precisándose en el artículo 3° que dicha regularización comprende las edificaciones que se hayan construido sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

2.- El artículo 3° de su Reglamento, señala que la regularización comprende a las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la

respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización; regularizaciones que según el artículo cuarto de la referida ley se efectuará mediante formularios registrales que conjuntamente con la documentación que le sirve de sustento, tienen mérito suficiente para su inscripción registral.

3.- El procedimiento especial de regularización importa la formalización de situaciones preexistentes a la vigencia de la Ley 27157, esto es, que tanto las demoliciones, edificaciones así como los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común hayan surgido con anterioridad al 21 de julio de 1999.

Corresponde entonces determinar si el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común que se formaliza con el Reglamento Interno cuya inscripción se pretende nació con anterioridad a la vigencia de la Ley precitada.

4.- Los artículos 19 y siguientes del reglamento de la Ley N° 27157 (D. S. 008-2000-MTC) establecen como presupuesto necesario para la regularización del régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común que coexistan bienes de propiedad exclusiva y bienes o servicios de propiedad común, es decir que las secciones de propiedad exclusiva pertenezcan a distintos propietarios.

5.- En este orden de ideas y como ya lo ha manifestado esta instancia en oportunidades anteriores, bastará que alguna sección se hubiera transferido sin que previamente se haya constituido el Reglamento Interno para generar de hecho un régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común.

6.- En el caso materia de análisis, revisados los antecedentes registrales en el asiento C de la ficha N° 445498 del Registro de Propiedad Inmueble se aprecia que figuran como propietarios la sociedad conyugal conformada por Juan Espinoza Sánchez y su cónyuge doña Elvira Valentina Porras León de Espinoza, siendo ellos los mismos que intervienen en el formulario registral, no habiéndose realizado ninguna transferencia a terceros que configuran el supuesto de regularización al que nos hemos hecho referencia en el considerando anterior, consecuentemente se deja sin efecto las observaciones 1° y 2° formuladas por el Registrador Público.

7.- Por lo tanto la constitución del Reglamento Interno, y de la Junta de Propietarios debe ser otorgado por Escritura Pública de conformidad a lo señalado en el artículo 2010 del Código Civil el cual prescribe que las inscripciones se hacen en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria, por lo que se procede a confirmar el tercer extremo de la observación.

8.- Asimismo debe señalarse, que en cuanto a la solicitud de independización el artículo 46.2 de la Ley 27157 señala que inscrito el Reglamento Interno las secciones se independizan de conformidad con la normatividad correspondiente. Al respecto el artículo 73 del Reglamento de Inscripciones indica que las independizaciones se solicitarán mediante escrito con firma legalizada del propietario con derecho inscrito.

9.- Conforme lo ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia procede la tacha liminar o sustantiva de un título cuando el mismo adolece de defecto insubsanable; el artículo IX del título preliminar señala que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, en el presente caso materia de análisis el título formal que viene a ser la escritura pública que contiene el Reglamento Interno debe preexistir a la fecha del asiento de presentación, supuesto que en este caso

no se da por lo que se debe confirmar el cuarto extremo de la observación y ordenar la tacha del presente título.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO el 1º y 2º extremo de la observación, **CONFIRMAR** el 3º y 4º extremo de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble y disponer la tacha de conformidad a lo expresado en el noveno considerando.

Regístrese y Comuníquese

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Procede la inscripción de primera de dominio de un inmueble adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate sin necesidad que tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos señalada en el artículo 2018 del Código Civil.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 188-2002-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 13 de diciembre 2002

APELANTE : CARLOS TUESTA GONZALES
HOJA DE TRÁMITE : OF. N° 980-2002/SUNARP/ZN.IV-ORAA -10 DE OCTUBRE DE 2002
TÍTULO : N° 686 DEL 13 DE SETIEMBRE DE 2002
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE YURIMAGUAS
ACTO : PRIMERA DE DOMINIO
SUMILLA : PRIMERA DE DOMINIO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título alzado se solicita la inscripción de la primera de dominio del inmueble ubicado en la calle Zamora N° 1223, Barrio “Primavera” de la provincia de Yurimaguas, provincia de Alto Amazonas, departamento de Loreto, adjuntándose copias certificadas expedidas por el secretario del Juzgado Paz Letrado de Yurimaguas Miguel A. Asencio Yarleque relativa a los partes judiciales de adjudicación en pago a favor de Carlos Tuesta Gonzales, sobre obligación de dar suma de dinero.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Yurimaguas, Dr. Nestor Sifuentes Ríos formula tacha al título alzado por los siguientes fundamentos:

“Se tacha el presente título por cuanto la presente adjudicación no procede su inscripción por no tener antecedente registral.- Que conforme lo manifiesta la parte, existe un embargo anotado en forma especial, lo cual no da mérito para inscribir como dominio de la propiedad.- Que, para inscribir una propiedad como primera de dominio o hacer una inmatriculación, se debe exhibir título por un periodo ininterrumpido de cinco años, o en su defecto, títulos supletorios.

Artículo 2018 del Código Civil). Artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2011 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que el Juzgado de Paz Letrado de Yurimaguas, resolvió mediante Resolución Judicial N° 29 del 10 de abril de 2001, la adjudicación en pago a su favor del inmueble de la calle Zamora N° 1223, inscrita en la ficha especial de Anotación de Embargo en el Registro de la Propiedad Inmueble de Yurimaguas N° 11598 al no estar inscrito.

Posteriormente, refiere, el mismo Juzgado por Resolución N° 32 del 25 de mayo de 2001, ordenó la Ministración de la Posesión, el mismo que se ejecutó el 1 de junio del mismo

año y por Resolución N° 34, se ordenó que se curse oficio a los Registros Públicos para la inscripción de la adjudicación que fue materia de tacha.

Asimismo, añade, que habiendo tramitado ante el Juzgado Mixto, Expediente N° 2002-0342, el proceso de título supletorio, el mismo ha sido declarado improcedente ordenando su archivamiento.

La solicitud de inscripción, alega, se ampara en el artículo 744 del Código Procesal Civil, en el sentido que el Juez al dictar su auto de adjudicación, entrega al adjudicatario el bien inmueble, deja sin efecto cualquier gravamen y el ejecutado debe entregar al adjudicatario el inmueble en un plazo de 10 días, además de la expedición de los partes para su inscripción en el Registro.

Por lo expuesto, concluye, el auto de adjudicación es título que debe inscribirse como lo ha ordenado el Juez, no pudiendo el Registrador dar una interpretación distinta.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 11598 y continuación en la partida electrónica N° 11500561 del Registro de Propiedad Inmueble de Yurimaguas, consta la anotación de embargo sobre bien inmueble no inscrito en virtud de la Resolución N° 16 del 2.11.2000, sobre obligación de dar suma de dinero, expedida por el Juez de Paz Letrado de la provincia de Alto Amazonas Dr. Aulo Irving S. Acosta Grandez, que ordena dicha anotación sobre la propiedad de Julio Panduro Valles, en favor de Carlos Tuesta González.

En el rubro B) relativo de la ficha N° 11598, se señala: Terreno urbano con frente a la calle Zamora de esta ciudad y distrito de Yurimaguas, provincia de Alto Amazonas, departamento de Loreto; en el asiento 1-D) del Rubro de Gravámenes de la misma ficha, consta la inscripción del embargo antedicho; en el asiento E00001 de la partida N° 11500561 aparece la cancelación de la anotación del embargo referido, en virtud de la Resolución N° 29 del 10.4.2001, expedido por el precitado Juez de Paz Letrado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado. Con el informe oral del Dr. Gilmar Tuesta Pérez.

A criterio de esta Sala se debe determinar si el presente título reúne los requisitos para su inscripción como primera de dominio.

VI. ANÁLISIS

1.- La medida cautelar de embargo sobre inmuebles no inscritos, no significa una inscripción definitiva de dominio de propiedad sino una anotación preventiva de medida cautelar de acuerdo al inciso 1 del artículo 79¹ del Reglamento de Inscripciones y como tal es provisional y transitoria.

2.- Mediante Resolución Judicial N° 29 del 10 de abril de 2001 se resuelve: **ADJUDICAR** en pago a favor del actor don: **CARLOS TUESTA GONZALES**, el inmueble ubicado en la calle Zamora cuadra doce al costado izquierdo de la iglesia evangélica Aposento Alto de esta ciudad; inscrita en la ficha especial de anotación de embargo en la Oficina de Registros Públicos de Yurimaguas en la ficha número 11598 de anotación de embargo por ser un inmueble no inscrito. Levántese todo gravamen que pese sobre el indicado inmueble. **CÚRSESE** los partes respectivos a los Registros Públicos para lo pertinente.

Por lo que consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución archívese el expediente con las formalidades de ley". En mérito a la referida resolución se cancela el embargo anotado en el asiento 1-D) de la ficha N° 11598 del Registro de Propiedad Inmueble de Yurimaguas, tal como consta en el asiento E00001 del Rubro Cancelaciones de la partida N° 11500561, mediante título N° 176 del 27.6.01.

3.- Posteriormente, mediante Oficio N° 822-2002/087-2000-JPLY-MAAY, del 11 de setiembre de 2002 se ordena la inscripción definitiva la propiedad de Carlos Tuesta González sobre el inmueble ubicado en la calle Zamora N° 1223 (conforme a la Constancia Certificada de Numeración de Puerta, Oficio N° 044-01-MPPA-DDU y R del 12 de junio de 2001, expedida por la División de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas) Barrio Primavera que contiene a las resoluciones judiciales N° 32 y 34, del 25 de mayo de 2001 y del 10 de setiembre de 2002. La resolución Judicial N° 32, expedida Dr. Aulo Irving S. Acosta Grandez, Juez de paz Letrado de Yurimaguas, declaró consentida la resolución N° 29, que adjudica al demandante el inmueble rematado, ordena que se curse oficio a los Registros Públicos para la inscripción definitiva de la adjudicación y que se señale el día y hora para la realización de la diligencia de Ministración de La Posesión, llevada a cabo el 1 de junio de 2001, según se aprecia del Acta de Ministración de Posesión de esa fecha, por el cual se hace entrega la posesión del inmueble de la cuadra N° 12 de la calle Zamora, urbanización Primavera, Yurimaguas, al demandante Carlos Tuesta Gonzáles.

Posteriormente, se expide la Resolución Judicial N° 34, que reitera el pedido de inscripción de la adjudicación en el Registros de Propiedad Inmueble de Yurimaguas.

4.- Conforme al Numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, Principio de Tracto Sucesivo, en los Registros Públicos, sólo la primera inscripción se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario. Al no estar inscrito el inmueble de la materia en el Registro de Propiedad Inmueble, corresponde analizar si procede inmatricular en mérito al precitado título.

5.- Conforme al artículo 2018 del Código Civil, el procedimiento mediante el cual un inmueble ingresa al Registro es mediante la primera inscripción de dominio o inmatriculación, debiendo para ello presentarse títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

6.- Asimismo, para que el inmueble a inmatricular esté plenamente identificado, se requiere que en el título consten los datos enumerados en el artículo 44 del Reglamento de las Inscripciones, tales como su calidad de urbano o rústico, lote, manzana dirección municipal (si es urbano), situación de la finca, valle, nombre con que es conocida (si es rústico), área, linderos, medidas perimétricas, entre otros datos.

7.- En el presente título se solicita la primera inscripción de dominio del inmueble materia del título alzado presentando como título de dominio la adjudicación judicial como consecuencia del remate llevado a cabo por el Juzgado de Paz Letrado de Yurimaguas, auto de adjudicación que es de fecha 10 de abril de 2001. Consecuentemente, el título de dominio del apelante no tiene una antigüedad mayor de 5 años y dado que no es un título supletorio, se va a analizar a continuación si resulta exigible que transcurran cinco años desde la adquisición del inmueble para que recién se pueda inmatricular dicho bien.

8.- Como señala Diez Picazo (Diez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III. Editorial Civitas, Madrid 1995. Pag. 355), toda inscripción de primera

de dominio importa "...una previa constatación de la existencia de las fincas y de los derechos que sobre los mismos se ostentan, así como, desde un punto de vista negativo, la constatación de que las fincas no se encuentren ya inmatriculadas", para indicar a continuación que "...existe la conveniencia evidente de que la entrada de fincas en el Registro se produzca después de un previo examen y un riguroso control de su existencia y de sus características físicas, sobre todo extensión y linderos, y de las titularidades que respecto de las mismas se ostentan" (ob.citada, pag. 356).

La razón de ello es que existe la necesidad que al registro ingresen actos consolidados, firmes, para efectos de una adecuada publicidad.

9.- Atendiendo a lo expuesto, es que el legislador del Código Civil ha dispuesto que las primeras de dominio se realicen en base a títulos con un periodo ininterrumpido de 5 años, por ser éste el periodo de la prescripción adquisitiva corta. Como se indica en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario oficial "El Peruano", "Este periodo de 5 años resulta bastante menor que el señalado en el artículo 1046 del CC del 36. No es, sin embargo, una reducción arbitraria sino que obedece a la disminución del plazo practicado en el artículo 950 de nuestro Código, que establece en 5 años, el plazo de prescripción adquisitiva con justo título y buena fe".

10.- Por lo tanto, mediante la exigencia de que el título acreditativo de dominio tenga una antigüedad de por lo menos 5 años, se busca dar certeza al derecho invocado, teniendo en cuenta que conforme señala Bullard (Bullard Gonzales, Alfredo. La Prescripción Adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. En: Avendaño Valdez, Jorge. Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho PUCP, pag. 210), para probar la propiedad no basta con presentar el título, sino que es necesario acreditar que se ha adquirido bien, es decir, que el derecho procede de un hecho adquisitivo válido, circunstancia que se puede soslayar mediante una vía alternativa, el cual es la prescripción adquisitiva.

11.- En el caso de los títulos supletorios, no se exige que tenga una antigüedad determinada. Ello se debe a que en este caso nos encontramos frente a un título otorgado por el Poder Judicial, quien previa verificación correspondiente, comprueba que el solicitante era propietario del bien inmueble alegado. Por lo tanto nos encontramos frente a un título que nos da certeza acerca del dominio y por lo tanto no existe necesidad de ir a la vía alternativa que sería la prescripción adquisitiva.

12.- En el caso del título alzado, hay que tener en cuenta que existe certeza respecto de la propiedad alegada por el apelante, en razón a que lo adquirió en mérito a una adjudicación judicial por remate del inmueble, conforme al artículo 739 del Código Procesal Civil y por lo tanto, no se necesita que el adquirente demuestre que adquirió bien dicho inmueble.

13.- Por lo tanto, dado que se encuentra acreditada la propiedad del recurrente, entonces no se requiere que transcurra el plazo de 5 años para que acceda al registro, siendo aplicable, en este caso, por analogía, el tratamiento dado a los títulos supletorios, en el sentido que no se requiere que el título tenga una antigüedad determinada. En este sentido, debe revocarse la observación formulada por el registrador.

14.- Respecto a la determinación del inmueble, del parte judicial se desprende que se encuentra especificado, según consta del informe técnico así como del plano de ubicación, adjuntado en el parte judicial. Sin embargo, no se presentó plano perimétrico del terreno en coordenadas UTM, siendo dicho documento necesario para la

determinación de la ubicación del predio dentro de la base cartográfica, salvo que del plano catastral mencionado en el numeral siguiente, se determine ello.

15.- Teniendo en cuenta que se trata de un inmueble urbano, debe presentarse para su inmatriculación, copia del plano catastral, así como el código catastral del inmueble emitido por la oficina de catastro de la municipalidad correspondiente por exigirlo el artículo 1º del D.S.Nº 002-89-JUS.

16.- Asimismo, no se ha acreditado el pago de los impuestos municipales, tales como el de alcabala y predial, requisito necesario para la inscripción, tal como lo señala el artículo 7 del Decreto Legislativo 776.

Con respecto al impuesto predial, debe de acreditarse el pago del impuesto correspondiente al presente año (2002).

17.- Para efectos de la inscripción del dominio, debe de aclararse el estado civil del propietario por lo que debe adjuntarse copia certificada, por la municipalidad correspondiente, de la partida de matrimonio –de ser casado- o declaración jurada de soltería, acompañando copia legalizada del D.N.I.

18.- De conformidad con el Numeral IV del Título Preliminar, artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas glosadas.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Yurimaguas al título referido en el encabezamiento y señalar que el mismo no puede acceder al registro por los defectos advertidos en los numerales 14, 15, 16 y 17 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 79. - Las anotaciones que autoriza el artículo 1043 del Código Civil, se denominarán preventivas, y serán materia de ellas:

1. - Los embargos preventivos y definitivos; (..)

El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 009-97-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 10 de enero de 1997

VISTA la apelación interpuesta por Ana Esperanza Chávez Huacho, Presidenta del CENTRO DE MADRES “TAMBO BLANCO” el 19 de enero de 1996, consta la observación del Registrador Dr. Mario Alejandro Alvarez Quispe del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho formulada a la solicitud de inscripción por prescripción adquisitiva de dominio en mérito a la escritura pública del 2 de setiembre de 1995 que protocoliza los actuados judiciales seguidos por ante el Segundo Juzgado Civil de Huacho según lo ordena la Resolución de fecha 15 de agosto de 1995, ante el Notario de Huacho, Angel Flores Lanegra. El Título se presentó el día 15 de noviembre de 1995, bajo el N° 000261. El Registrador denegó la inscripción por cuanto el inmueble no se encuentra inmatriculado, por lo que corresponde aplicar el Art. 2018° del Código Civil, referido a la primera inscripción de dominio, y el título presentado no reúne los requisitos establecidos, esto es, exhibición de título por un periodo ininterrumpido de 5 años, o en su defecto título supletorio, sírvase presentar cualquiera de estos requisitos para poder inscribir el derecho que se solicita; y,

CONSIDERANDO

Que, el título materia de alzada corresponde a la protocolización del expediente sobre prescripción adquisitiva de dominio seguido por el Centro de Madres “Tambo Blanco” contra Adán Manrique Romero, en relación al inmueble ubicado en la Av. Tambo Blanco N° 1225, Distrito de Huallmay, Provincia de Huaura, Departamento de Lima;

Que, para efectos de garantizar si el predio materia del título apelado cuenta con partida registral, esta Instancia ha solicitado el Informe Técnico de la Sub-Gerencia de Catastro de la ORLC, habiendo obtenido el Informe N° 013-96-ORLC-SGCA de 06.02.96, el mismo que acredita que el área indicada no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho;

Que, la sentencia del 11 de abril de 1994 dictada por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Huacho, que fuera consentida por Resolución del 21 de abril del mismo año y que se encuentra contenida en el expediente protocolizado, declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, la actora Centro de Madres de Tambo Blanco es propietaria del inmueble, y ordena se cancele el asiento extendido a favor del propietario anterior, si fuere el caso; considerando que ha cumplido con probar la posesión ad-usucapionem del inmueble por ocupación animus domini por el plazo que fija la ley para la prescripción larga o extraordinaria, fundamentándose en el primer párrafo del Art. 950 del Código Civil;

Que, de acuerdo a lo expresado por Manuel Albaladejo (Derecho Civil, 3ra. Edición, Tomo III, Vol. I, citado por Jorge Avendaño en Derechos Reales – PUCP), si bien la adquisición

se produce al cumplirse el plazo que, en cada caso, la ley marca, sin embargo, tiene efectos retroactivos que alcanzan hasta el momento en que empezó a usucapirse. Es decir, el usucapiente se convierte en titular del derecho al final del plazo, pero éste le es reconocido como si le correspondiese desde el principio. Efecto retroactivo que viene exigido por el propio papel que la usucapión desempeña, ya que consolida los actos que como titular (sin serlo) del derecho, realizó el usucapiente durante el transcurso de la posesión; y sin tal efecto de la adquisición, aquellos actos serían atacables en cuanto realizados por quien no tenía derecho a verificarlos.

Que, el Art. 2018 del Código Civil establece que para la inmatriculación o primera inscripción de dominio, es necesario exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años o títulos supletorios; sin embargo, este periodo de 5 años no es arbitrario, sino que obedece a la disminución del plazo señalado en el Art. 1046 del Código Civil de 1936, practicada en el Art. 950 del Código Civil vigente, que fija en 5 años el plazo de prescripción adquisitiva con justo título y buena fe, según expresa la Exposición de Motivos del Código glosado, en esta materia, publicado el 19 de noviembre de 1990 en el Diario Oficial El Peruano;

Que, como señala el Art. 952 del Código Civil, la sentencia que accede a la petición de prescripción adquisitiva, es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, debiéndose además, tomar en consideración el Art. 2021 del mismo Código, que prescribe que los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva no son inscribibles, por lo que contrario sensu, como está demostrado por los considerandos de la sentencia, la usucapión ha sido reconocida judicialmente, lo que consecuentemente determina que el título sea materia de inscripción al exhibirse títulos por un periodo correspondiente a la prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (10 años), en plena concordancia con el Art. 2018 del Código Civil;

Que, con arreglo al Art. 9, segundo párrafo del Reglamento de Organización y Funciones de la ORLC, las Resoluciones del Tribunal Registral que interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de determinadas normas registrales, constituirán precedentes de observancia obligatoria, mientras dicha interpretación no sea modificada por el mismo Tribunal, por vía reglamentaria o por ley; y,

Estando a lo acordado:

SE RESUELVE

1. Revocar la observación formulada por el Registrador Público de la Oficina Registral de Huacho al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los considerandos expresado en la presente Resolución.
2. Modificar el criterio de interpretación expresado en los considerandos 2º, 3º y 4º de la Resolución del Tribunal Registral N° 124-95-ORLC/TR del 11.12.95, de acuerdo a lo expresado en los Considerandos 4to, 5to y 6to. de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta del Tribunal Registral

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

CARLOS DELGADO PACHECO
Vocal del Tribunal Registral (e)

INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 26639

A las medidas cautelares dictadas al amparo del artículo 615 del C.P.C. no le es aplicable el plazo de cinco años a que se refiere el artículo 2 de la Ley 26639, sino el plazo de dos años previsto en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

La aplicación del artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe efectuarse en concordancia con el artículo 26 del mismo reglamento, es decir que, en el caso de que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno pendiente de inscripción, siendo ambos referidos a la misma partida, no debe significar que existe un obstáculo para acceder al Registro.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL N° 023-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 17 de enero de 2003.

APELANTE: :CARMEN UEMURA TUEROS DE MONTELLANOS.
TITULO : 00183346 DEL 27 DE SETIEMBRE DE 2002.
HOJA DE TRÁMITE : 00046278 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2002.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE, ZONA REGISTRAL IX SEDE LIMA.
ACTO : LEVANTAMIENTO DE EMBARGO.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción del levantamiento de embargo por caducidad de conformidad a la Ley 26639 de dos inmuebles, para lo cual se presenta los siguientes documentos:

- a) Solicitud con firma legalizada ante fedatario de la Zona Registral N° IX Sede Lima.
- b) Copias certificadas de la Resolución N° 8 del 28-03-2000, que constituye la sentencia emitida por el 44° Juzgado especializado Civil de Lima, expediente 49327, y de la Resolución N° 12 del 24 de abril de 2000 que declara consentida la Resolución N° 8.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público Dr. Bruno Elder Ortiz Ferretto ha observado el título por los siguientes fundamentos:

1.- Verificada las partidas registrales de los inmuebles (partidas 1150206 y 11047254 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima), se advierte que los embargos en los Asientos D00003 de las referidas partidas, han sido dictados en ejecución de sentencia (sentencia: Resolución N° 08 de fecha 28-03-2000 y aclaratoria del 20-07-20009). Siendo ello así y de conformidad con la Resolución del Tribunal Registral N° 238-99-ORLC/TR de fecha 21-09-99) "el plazo de caducidad para los embargos trabados en ejecución de sentencia, es decir para garantizar un fallo judicial, no permite la aplicación literal del 1° párrafo del Art. 625 del Código Procesal Civil, que refiere los dos años, pues ello podría enervar la naturaleza precautelatoria de dicha medida tornándola ilusoria e inútil, siendo de aplicación por tanto el plazo genérico de 5 años, dispuesto en el segundo párrafo de la citada norma; es decir, el plazo de caducidad debe ser tomado desde la fecha de

inscripción”, no habiéndose cumplido dicho plazo a la fecha de presentación de dicho título.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que sobre la Partida N° 11050206 existen los títulos N° 174979 del 17-09-2002 y N° 181085 del 25-09-2002, y sobre la partida N° 11047254, existe el título N° 174979 del 17-09-200; los cuales se hallan pendientes de inscripción, por lo que las partidas registrales se hallan a lo dispuesto por el artículo 47 del Reg. General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

Se argumenta en el escrito de apelación que la Ley 26639, al reglamentar el artículo 625 del C.P.C. establece que la cancelación de los asientos registrales son solicitados por el interesado, con la sola presentación de una declaración jurada hecho que he cumplido y que adjunté a mi solicitud, y que en ningún momento la citada norma modifica el plazo de dos años de caducidad de medidas cautelares, por lo que ningún ente administrativo, como el Tribunal Registral, ni funcionario puede “modificar” o establecer un plazo mayor al establecido en dichas normas.

En ese sentido - se indica-, el Registrador está en la obligación de cumplir con el plazo establecido, así como de cumplir el plazo de legalidad y legitimación de cumplimiento obligatorio establecido en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, la Resolución del Tribunal Registral N° 238-1999 referida a una petición particular, y no establece un cumplimiento obligatorio por los registradores en los demás casos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El título rogado se refiere a los siguientes predios:

- a) Terreno rústico denominado “La Cantoria” inscrito en el tomo 9 foja 27 que continúa en la partida electrónica N° 11050206 del registro de propiedad inmueble de Lima. La titularidad registral recae en la sociedad conyugal conformada por Gerardo Montellanos Marín y Carmen Uemura Tueros.
- b) Huerta denominada “Chinhuay Grande” inscrito en el Tomo 5 foja 261 que continúa en la ficha 284-H y partida electrónica N° 11047254 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. La titularidad registral recae en la sociedad conyugal conformada por Gerardo Montellanos Marín y Carmen Uemura Tueros.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Rosario del Carmen Guerra Macedo

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

- a) Si los embargos trabados en aplicación del artículo 615 del código procesal civil se consideran dentro del procedimiento de ejecución de sentencia.
- b) Si la aplicación del artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos impide que un título no incompatible con otro que se encuentra pendiente de inscripción, pueda acceder al Registro.

VI. ANÁLISIS

1.- Sobre los embargos dictados en ejecución de sentencia este colegiado se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia como las Resoluciones N°s 018-2002-SUNARP-TR-L de 16-09-02, 353-2002-ORLC/TR DEL 15-07-2002, 076-2002-SUNARP-TR-L del 23-10-2002, y 066-2002-SUNARP-TR-L del 14-10-2002, en el sentido que “atendiendo a las características de las medidas cautelares, principalmente la referida al prejuzgamiento, es decir, a que debe ser emitida con anterioridad a la decisión definitiva que ponga fin al conflicto de intereses o a la incertidumbre jurídica en un proceso principal, se entiende que cuando el primer párrafo del art. 625 del Código Procesal Civil prescribe que “toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta”, se está refiriendo a las medidas trabadas con anterioridad a la expedición de dicha decisión final. De igual modo el Ex Tribunal del Norte ha precisado mediante Resolución N° 037-2002-ORLL/TRN publicado en el diario oficial “El Peruano” en fecha 9 de abril de 2002 que “el plazo de caducidad de las medidas cautelares de dos años contados a partir de la fecha en que quedó consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, a que se refiere el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, sólo es aplicable cuando la medida lcautelar ha preexistido a la decisión definitiva dictada en el proceso principal y no así cuando la medida cautelar se ha dictado en vía de ejecución, en cuyo caso es aplicable el plazo de 5 años establecido en el segundo párrafo del artículo 625° del Código Adjetivo”.

2.- Corresponde entonces pronunciarse si el presente caso se trata de un embargo trabado en ejecución de sentencia o si de lo contrario se encuentra dentro del supuesto establecido en la primera parte del artículo 625 del Código Procesal Civil.

3.- En el asiento D00003 de la partida electrónica N° 11050206 del registro de propiedad inmueble de Lima corre anotado el embargo, hasta por la suma de S/. 29,000 nuevos soles sobre las acciones y derechos que en el inmueble inscrito en dicha partida le corresponden a Carmen Julia Uemura Tueros de Montellanos, en el proceso seguido por Antonio Almícar Ulloa Llerena, el mismo que fuera ordenado por el 35° Juzgado Especializado Civil de Lima mediante Resolución de fecha 26-04-2000 y aclaratoria de fecha 20-07-2000; presentado al Registro mediante título N° 158383 del 04 de setiembre de 2000.

De igual modo, en el asiento D00003 de la partida electrónica 11047254 del registro de propiedad inmueble de Lima corre anotado el embargo, por la misma suma sobre las acciones y derechos que en el inmueble inscrito en dicha partida le corresponden a Carmen Julia Uemura Tueros de Montellanos en el proceso seguido por Antonio Almícar Ulloa Llerena, el mismo que fuera ordenado por el 35° Juzgado Especializado Civil de Lima mediante Resolución de fecha 26-04-2000 y aclaratoria de fecha 20-07-2000; presentado al Registro mediante título N° 158388 del 04 de setiembre de 2000..

4.- Revisados los títulos archivados que dieron mérito a las anotaciones descritas en el ítem que precede se aprecia que éste, se encuentra conformado por los partes judiciales expedidos por el 35° Juzgado referente al proceso seguido por Antonio Almícar Ulloa Llerena contra Carmen Uemura de Montellanos sobre Obligación de dar suma de dinero, el mismo que contiene: La sentencia de fecha 28 de marzo del año 2002 que declara *“fundada la demanda interpuesta por Antonio Almícar Ulloa Llerena”* y en consecuencia ordena que *“se lleve adelante la ejecución, hasta que la ejecutada Carmen Juana Uemura Tueros de Montellanos cumpla con pagar al ejecutante la suma de veinticinco mil veinte dólares americanos (...)”*. Asimismo, consta la Resolución N° 2 del 26 de abril del dos mil, correspondiente al cuaderno cautelar en cuyo tercer considerando indica *“Que, es procedente el pedido de medida cautelar de quien ha obtenido sentencia favorable*

aunque fuera impugnada, conforme lo dispone el primer párrafo del artículo seiscientos quince del Código Procesal Civil, siendo que la parte resolutive de esta resolución ordena se trabe embargo en la forma ya descrita en el ítem que precede.

5.- El artículo 615 del Código Procesal Civil, establece que *“Es procedente el pedido de medida cautelar de quien ha obtenido sentencia favorable, aunque fuera impugnada. El pedido cautelar se solicita y ejecuta en cuerda separada ante el juez de la demanda, con copia certificada de los actuados pertinentes, sin que sea preciso cumplir los requisitos exigidos en los incisos 1. y 4 del artículo 610.*

En tal sentido, siendo que las medidas cautelares dictadas al amparo del aludido artículo 615 del C.P.C. son trabadas después de dictada la sentencia pero antes de que ésta se declare consentida o ejecutoriada, y estando a que los embargos en ejecución de sentencia se rigen por lo establecido en el artículo 716¹ del mismo código adjetivo, no le es aplicable el plazo de cinco años a que se refiere el criterio jurisprudencial asumido por este colegiado mediante las resoluciones descritas en el primer ítem de la presente resolución, sino el plazo de dos años previsto en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

6.- En el presente caso, como ya se ha indicado en el ítem cuarto, la medida cautelar de embargo fue dictada en cuaderno separado el 26 de abril de 2000 (al amparo del artículo 615 del C.P.C), fecha posterior a la sentencia, la cual fue dictada el 28 de marzo de 2002 y aún cuando la resolución que la declara consentida tiene fecha 24 de abril de 2000, no puede considerarse como dictada en ejecución de sentencia, en tanto como ya se indicó estos embargos se rigen por lo establecido en el artículo 716 del C.P.C.

7.- Este colegiado mediante Resolución N° 079-2002-ORLC/TR publicado en el diario oficial “El Peruano” el 02-03-2002, ha establecido que “Para proceder a cancelar la medida cautelar anotada en virtud a lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que refiere el artículo 1° de la Ley 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como la resolución que declara consentida o que se acredite que ha quedado ejecutoriada demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años”.

De acuerdo a los documentos presentados ya descritos en el rubro “1” de la presente Resolución, se concluye que el título apelado debe tener acogida registral.

8.- Respecto al segundo extremo de la observación en el sentido que por encontrarse pendiente de inscripción los títulos 174979 del 17-09-2002 y N° 181085 del 25-09-2002, debe aplicarse el artículo 47° del Reglamento General de los Registros Públicos; cabe indicar que si bien es cierto que en la actualidad el título 174979 sobre levantamiento de embargo ya se encuentra inscrito en el asiento E00001 de la partida electrónica N° 11050206; y, el título N° 181085 sobre compraventa a favor de la “Congregación Hijos de la Inmaculada Concepción”, se encuentra tachado; sin embargo, dichos títulos no eran incompatibles con el título apelado, por lo que no se justifica que su situación de “pendientes de inscripción” -en su momento- haya significado un defecto pasible de observación.

9.- En efecto, la aplicación del artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos² debe efectuarse en concordancia con el artículo 26 del mismo reglamento, el cual establece “Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible”, es decir que, en el caso de que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno pendiente de inscripción,

siendo ambos referidos a la misma partida, no debe significar que existe un obstáculo para su inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR en todos sus extremos la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, al ítulo venido en grado, y **ORDENAR SU INSCRIPCION** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

ROSARIO DEL C. GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 716.- Ejecución de suma líquida.-

Si el título de ejecución condena al pago de cantidad líquida o hubiese liquidación aprobada, se procederá con arreglo al Subcapítulo sobre medidas cautelares para futura ejecución forzada. Si ya hubiese bien cautelado, judicial o extrajudicialmente, se procederá con arreglo al Capítulo V de este Título.

² Artículo 47.- Forma de extensión de los asientos de inscripción

“Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos (...)”

La calificación integral exige que, en aquellos casos en que exista un título anterior pendiente de inscripción se proceda a evaluar la posible “incompatibilidad” de éste con el título posterior materia de calificación; siendo que, de existir incompatibilidad entre ambos deberá procederse a la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título posterior.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 083-2003-SUNARP-L

[Regresar](#)

LIMA, 13 de Febrero de 2003

APELANTE : PEDRO E. MONTES MALASQUEZ
TÍTULO : N° 220168 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 51472 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2002
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : CANCELACIÓN DE EMBARGO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita, en virtud del artículo 625 del Código Procesal Civil, la inscripción de la cancelación por caducidad del embargo inscrito en el asiento d-2) de la Ficha N° 1194971 del Registro de la Propiedad de Lima, hasta por la suma de S/. 8,500.00 nuevos soles, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle Las Hiedras, cuadra siete, Lote 19, Manzana H, Urbanización Canto Grande, Unidad 6, Distrito de San Juan de Lurigancho, en mérito a Declaración Jurada presentada por Teresa Barzola Misari, cuya firma ha sido legalizada por el Notario de Lima, Dr. Francisco Torres Krüger el 22 de noviembre de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Carlos Alfredo Gómez Anaya, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

“ Respecto de la partida se encuentra pendiente de inscripción el Título N° 161532 del 28.8.2002. De conformidad con el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que ha transcurrido más de cinco años desde que la Juez ordenara el embargo inscrito en el asiento d-2) de la Ficha N° 1194971, por lo que ha caducado conforme al artículo 625 del Código Procesal Civil.

Asimismo, con relación al título pendiente N° 161532 indica que en la fecha tomó conocimiento de que una persona que desconoce tiene la pretensión de inscribir el referido título, “el mismo que impugna en todos sus extremos por ilegal” (sic), pues la caducidad ha operado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble sobre el cual recae la rogatoria de inscripción corre registrado en la ficha N°

1194971 que continua en la partida electrónica N° 42956236 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando como titulares de dominio José Lizardo Camarena Solís y su cónyuge Teresa Barzola Misari, según consta del asiento c-1) de la referida partida registral.

En el asiento d-2) de la ficha aparece anotado un embargo hasta por la suma de S/. 8,500.00 nuevos soles, ordenado por la Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Victoria, Dra. Elizabeth R. Ticona Chávez, mediante Resolución N° Uno del 29 de octubre de 1997, en los seguidos por Raúl Aniceto Estacio Bustamante con José Lizardo Camarena Solís y su cónyuge Teresa Barzola Misari, sobre medida cautelar fuera de proceso (título archivado N° 195719 del 19 de noviembre de 1997).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata.

A criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

1. Si procede amparar la solicitud de cancelación del embargo anotado en el asiento d-2) de la ficha N° 1194971, por caducidad.
2. Si procede disponer la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título apelado.

VI. ANÁLISIS

1.- El artículo 625 del Código Procesal Civil establece que “toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta”; sin perjuicio de ello, “caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución”, es decir, desde la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente; precisando además, que “si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida”, decisión que requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.

2.- La Ley N° 26639 estableció normas complementarias para la aplicación del plazo de caducidad previsto por el artículo 625 del código adjetivo señalando, en el artículo 1° que dicho plazo resulta aplicable a todos “los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial y administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite”. Asimismo, el artículo 2° dispone que los plazos de caducidad también se aplicarán a los “embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles”, las cuales caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, “sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del artículo 94 de este Reglamento”, es decir, aquellos casos de cancelación total de las anotaciones preventivas “cuando se haya producido la caducidad (...) por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella”.

4.- La extinción por caducidad de una medida de embargo implica que por ministerio de la ley y el solo transcurso del tiempo, ésta queda sin efecto y deja por lo tanto de generar consecuencias legales, operando de pleno derecho y con independencia de la subsistencia o no del derecho amparado, siendo que la misma tiene carácter automático, es decir, se produce al vencimiento del término legalmente establecido, sin perjuicio de

que la extensión del asiento cancelatorio deba ser solicitada conforme al procedimiento previsto en el artículo 1º de la Ley Nº 26639 precitada.

5.- Según se aprecia de los antecedentes registrales, el embargo dispuesto por Resolución del 29 de octubre de 1997 y cuya cancelación es materia de rogatoria, fue anotado en el asiento d-2) de la Ficha Nº 1194971 en mérito al título archivado Nº 195719 del 19 de noviembre de 1997, a cuya fecha se retrotraen sus efectos; advirtiéndose que a la fecha de la extensión del asiento de presentación del título Nº 220168 del 22 de noviembre de 2002, materia de apelación, ya habría caducado el referido embargo, de conformidad con el artículo 625 del Código Procesal Civil.

6.- Sin embargo, debe señalarse que se encuentra pendiente de inscripción un título anterior, es decir, se halla vigente el asiento de presentación del Título Nº 161532 del 28 de agosto de 2002, referente a la adjudicación judicial (Resolución Nº 50 del 15 de noviembre de 2000) derivada del mismo embargo que se pretende cancelar a favor del embargante, Raúl Aniceto Estacio Bustamante; título que fue materia de apelación ante esta instancia, siendo resuelta mediante Resolución del Tribunal Registral Nº 072-2003-SUNARP-L del 7 de febrero de 2003, encontrándose en proceso de notificación.

El referido Título Nº 161532, además de contener resolución que dispone la transferencia del inmueble a favor del embargante, también dispuso el levantamiento de todos los embargos, por lo que resulta "incompatible" con el presente Título 220168 del 22 de noviembre de 2002, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos: "un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí". Habiendo precisado la jurisprudencia de este Tribunal que existe incompatibilidad cuando hay identidad de los actos rogados, como ocurre en el presente caso.

7.- Conforme al literal a) del artículo 29 del referido Reglamento General de los Registros Públicos, se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación "cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible"; asimismo, agrega la norma que "la suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior."

8.- En ese sentido, de acuerdo al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador Público se encontraba obligado a efectuar una calificación integral de los títulos; por lo que no sólo debió indicar que "se encuentra pendiente de inscripción el Título Nº 161532 del 28.8.2002", sino que además debió evaluar la "compatibilidad" o "incompatibilidad" del título pendiente con el Título Nº 220168 y de existir incompatibilidad, proceder a suspender este último.

Debe dejarse constancia que el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos, citado por el Registrador para sustentar su observación, sólo se refiere al orden de extensión de los asientos de inscripción y debe interpretarse en concordancia con el artículo 26 del mismo Reglamento, el cual establece "Durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible"; por lo tanto, no enerva el mandato del artículo 29 del mismo Reglamento que dispone la suspensión del título posterior incompatible, previa verificación de la existencia de la causal correspondiente.

Por lo que debe revocarse la observación formulada por el Registrador y disponer la suspensión del asiento de presentación del Título 220168 del 22.11.2002.

9.- Finalmente, si se inscribiera el Título N° 161532 anterior - referente a la adjudicación del bien y subsiguiente levantamiento de los gravámenes -, se habría alcanzado el fin de la ejecución derivada del embargo, por lo que devendría en improcedente la solicitud de cancelación del mismo al amparo del artículo 625 del Código Procesal Civil y la Ley N° 26639.

En cambio, si la vigencia del asiento de presentación del título anterior, N° 161532, llegara a caducar, sólo entonces sería factible la inscripción del Título N° 220168 referente a la caducidad del embargo.

10.- De conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2011 del Código Civil

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido y **DISPONER** la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del Título N° 220168 del 22 de noviembre de 2002, materia de apelación, de conformidad con los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

La Ley 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo, ha ampliado a tres meses el plazo para interponer demanda contra lo resuelto por el Tribunal Registral. En consecuencia, ha quedado modificado tácitamente el Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo entenderse que el asiento de presentación del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que se cuentan desde la fecha de notificación de la resolución del Tribunal Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 351-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 15 de julio de 2002

APELANTE : HERMILIO CALDERÓN LOAYZA
DERRAMA DE RETIRADOS DEL SECTOR EDUCACIÓN
TÍTULO : 30342 DEL 13-2-2002
HOJA DE TRÁMITE : 20880 DEL 22-5-2002
REGISTRO : REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA –
LIBRO DE ASOCIACIONES
ACTO : ELECCIÓN DE DIRECTORIO Y CONSEJO DE
VIGILANCIA
SUMILLA : VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN
PARA
ANOTACIÓN DE DEMANDA CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la elección del directorio y consejo de vigilancia de la DERRAMA DE RETIRADOS DEL SECTOR EDUCACIÓN - DERESE, acordada en la asamblea nacional de delegados departamentales realizada el 31-1-2002, continuada el 2-2-2002.

A dicho efecto se presenta parte notarial de la escritura pública otorgada el 12-2-2002 ante el Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, en la que obra inserta el acta antedicha, en la que al pie constan los nombres, firmas y huellas digitales de los asistentes. Obra también inserta el acta del comité electoral del 2-2-2002, en la que al pie constan los nombres, firmas y huellas digitales de los asistentes.

En la asamblea del 31-1-2002 se acordó también la modificación total del estatuto. Sin embargo, expresamente el presentante ha formulado reserva de todos los actos que no estén referidos a la elección del directorio y del consejo de vigilancia.

Con el recurso de apelación se ha presentado copia certificada notarial tomada del libro padrón general de socios de Lima y Callao y del libro padrón general de socios departamentales y provinciales a nivel nacional. En dichos libros se consigna la calidad de delegados.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dr. Guillermo Isidoro Hernández Ramos, quien denegó la inscripción en los siguientes términos:

1.- Se encuentran con asiento de presentación vigente los siguientes títulos: a). 205941 del 08/11/2001 (modificación de estatuto, elección de directorio y consejo de vigilancia), b). 24386 del 05/02/2002 (modificación de estatuto), c.) 27435 del 08/02/2002 (Rectificación), d) 28075 del 11/02/2002 (nombramiento de directivos) y e) 30077 del 13/02/2002 (modificación de estatuto). Por lo que de conformidad con el art. 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación del presente título.

Sin perjuicio de lo indicado:

2.- En la asamblea nacional universal de delegados realizada el 31/01/2002 al 02/02/2002, se aprecia que se elige a seis integrantes del directorio y tres del consejo de vigilancia, lo cual discrepa con lo dispuesto por el artículo 12 del estatuto vigente de la asociación que señala: *“son atribuciones de la asamblea nacional de delegados: ... d) elegir a los cuatro miembros del directorio. e) elegir a los dos miembros del consejo de vigilancia...”*, se deja constancia que el art. 14 del estatuto dispone: *“El Directorio de la DERESE está constituido por a) cuatro (4) delegados elegidos por la asamblea nacional de delegados departamentales, b) Dos (2) miembros propuestos por su órgano de gobierno “. Asimismo, el artículo 26 del estatuto dispone: “El consejo de vigilancia está constituido por: a) DOS miembros elegidos por la asamblea nacional de delegados y, b) Un miembro propuesto por su órgano de gobierno.*

3.- De conformidad con los artículos 15 y 27 del estatuto, los cargos del directorio y del consejo de vigilancia son elegidos en el seno del directorio y del consejo, normas que no se han tenido en cuenta en la asamblea del 31/01/02 al 02/02/02, por cuanto al momento de la elección del directorio y del consejo de vigilancia, sus miembros son elegidos con los cargos establecidos en su estatuto, por lo que dicho acuerdo contraviene su estatuto.

4.- No es posible verificar la universalidad de la asamblea arriba indicada, por cuanto no han acompañado copias certificadas por el notario público o autenticadas por el fedatario de la ORLC, de la relación de delegados extraídas del libro de Registro, el mismo que deberá ser llevado con las formalidades que exige el artículo 83 del Código Civil y, conste la fecha de elección de cada delegado, con la finalidad de verificar si a la fecha de la asamblea universal estaba vigente su mandato, conforme lo establece el artículo 30 del estatuto.

5.- No se ha acreditado el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 66 del estatuto que señala: *“Es requisito sustantivo para postular a los cargos del directorio o del consejo de vigilancia: a) se asociado activo de la DERESE. B) Ser delegado debidamente acreditado y con mandato vigente en la fecha de las elecciones...”*

IV. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que no existe incompatibilidad entre los títulos pendientes y el título venido en grado, razón por la que - precisa -, no se justifica la suspensión del presente título. Añade que el Art. 12 del estatuto establece que dos miembros del directorio y uno del consejo de vigilancia deben ser elegidos por su “órgano de gobierno”. Sin embargo, también es cierto que el estatuto no ha precisado qué debe entenderse por órgano de gobierno, deviniendo en inaplicable la referida norma estatutaria. Indica que en todo caso,

la asamblea nacional estaría facultada a elegir a la totalidad de miembros, por tratarse del máximo órgano de la persona jurídica.

V. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. La Derrama de retirados del sector educación corre inscrita en la ficha 4813 que continúa en la partida electrónica 01976907 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En la partida electrónica corre inscrita la designación de Hermilio Calderón Loayza como administrador judicial de la asociación, designación que fue realizada como medida cautelar el 11 de abril de 2001 (asiento A0009) y de manera definitiva en la sentencia del 13 de julio de 2001 (asiento A00010). En esta última se señaló en el sexto considerando que era atendible la solicitud de nombrar un administrador judicial “en tanto no se renueven de acuerdo a ley y a sus estatutos sus cuadros directivos”.

2. En el título archivado que dio mérito al asiento A00010 (título 169322 del 12-9-2001) obra también la resolución del 11-10-2001, dictada por el Juzgado ante el oficio cursado por el Registrador encargado de la tramitación del título, en la que se señala: “(...) en el supuesto caso de que la institución a la fecha contara con la designación de sus nuevos representantes elegidos con arreglo a ley y a sus estatutos, estos tienen expedito su derecho para solicitar su inscripción de sus nuevos representantes con arreglo a ley (...)”.

3. Conforme al Art. 9 del estatuto (título archivado 118534 del 18-7-97), son órganos de gobierno de la asociación: la asamblea nacional de delegados departamentales y el directorio. El Art. 10 del estatuto señala que la asamblea nacional de delegados departamentales es el órgano máximo. El Art. 14 establece que el directorio está constituido por cuatro delegados elegidos por la asamblea nacional de delegados departamentales y dos miembros propuestos “por su órgano de gobierno”.

Asimismo, el Art. 26 del estatuto dispone que el consejo de vigilancia está constituido por dos miembros elegidos por la asamblea nacional de delegados y “un miembro propuesto por su órgano de gobierno”.

4. Conforme al Art. 15 del estatuto los cargos del directorio serán elegidos en el seno del nuevo directorio. Asimismo, de acuerdo del Art. 27, los cargos del consejo de vigilancia serán elegidos en el seno del nuevo consejo.

VI. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si existen o no títulos pendientes incompatibles con el título venido en grado.
2. Qué órgano de gobierno debe elegir a los dos integrantes del directorio y un integrante del consejo de vigilancia cuya elección - según el estatuto -, no le compete a la asamblea nacional de delegados.
3. Si, cuando el estatuto establece que los cargos del directorio y del consejo de vigilancia son elegidos en el seno de dichos órganos, el órgano que elige a los integrantes de los mismos podrá también designar los cargos que ejercerán.

4. Si se ha acreditado o no que la asamblea del 31-1-2002, continuada el 2-2-2002, fue universal.
5. Si se ha acreditado o no que los elegidos como integrantes del directorio y del consejo de vigilancia reúnen los requisitos establecidos en el estatuto para integrar dichos órganos.

VII. ANÁLISIS

1. El asiento de presentación del título 205941 del 8-11-2001, que había sido tachado sustantivamente, venció y se levantó la anotación de apelación el 8-4-2002, por lo que debe dejarse sin efecto el literal a) del primer numeral de la observación.

2. El título 24386 del 5-2-2002 fue tachado sustantivamente por el Registrador Público, habiéndose interpuesto recurso de apelación contra la tacha sustantiva. El Tribunal Registral confirmó la referida tacha mediante la Resolución 227-2002-ORLC/TR del 30-4-2002, notificada el 6-5-2002.

A la fecha en que se expidió la antedicha resolución, ya se encontraba vigente la ley 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo, la que dispone en la cuarta disposición final que los procesos contencioso administrativos que se inicien a partir de la vigencia de esta ley se tramitan conforme a sus disposiciones. Esta ley dispone en el Art. 17 que el plazo para impugnar los actos administrativos es de tres meses a contar desde el conocimiento o notificación del acto materia de impugnación.

3. El Art. 164 del Reglamento General de los Registros Públicos regula la vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa, estableciendo que en los casos en los que proceda la interposición de demanda contencioso administrativa contra resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación se mantendrá vigente por el plazo de 45 días contados desde la notificación de la resolución al interesado, para permitir únicamente la anotación de demanda correspondiente. La norma añade que, anotada la demanda o vencido el plazo señalado, caduca el asiento de presentación del título.

El Reglamento General de los Registros Públicos fue aprobado mediante Res. 195-2001-SUNARP/SN del 19-7-2001, cuando se encontraba vigente el numeral 3) del Art. 541 del Código Procesal Civil, que establecía que el plazo para interponer la demanda contencioso administrativa era de 30 días de notificada la resolución impugnada o producido el silencio administrativo (conforme a la modificación de dicho artículo dispuesta por la ley 27352).

Esto es, el Reglamento General de los Registros Públicos establece la vigencia del asiento de presentación por un plazo que excedía en 15 días al plazo entonces vigente - regulado en el Código Procesal Civil -, para interponer la demanda contencioso administrativa.

4. Ahora bien, dado que el plazo para interponer la demanda en el proceso contencioso administrativo ha sido ampliado por ley con posterioridad a la aprobación del Reglamento General de los Registros Públicos, debe definirse si el plazo de vigencia del asiento de presentación para permitir la anotación de demanda contencioso administrativa, regulado en el Art. 164 del referido Reglamento, ha quedado modificado o no.

De considerarse que el plazo no ha sido modificado, resultaría que el plazo para interponer la demanda contencioso administrativa sería mayor al de la vigencia del asiento de presentación, de manera que a pesar de interponer la demanda dentro del plazo establecido en la ley que regula el proceso contencioso administrativo, al solicitar la anotación de demanda podría resultar que el asiento de presentación haya caducado. Lo cual es inadmisibles, pues si el asiento de presentación caducó, los efectos de la inscripción que se realice en caso de ampararse la demanda no podrían retrotraerse a la fecha de presentación del título apelado, quedando de esta manera afectada la prioridad del mismo.

En consecuencia, debe entenderse que el asiento de presentación del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que se cuenta desde la fecha de notificación de la resolución del Tribunal Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente.

En tal sentido, el asiento de presentación del título 24386 del 5-2-2002, se mantendrá vigente hasta el 6 de agosto de 2002, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente.

5. Determinada la fecha hasta la que estará vigente el asiento de presentación del título 24386 del 5-2-2002, corresponde examinar si se trata de un título incompatible o no con el título venido en grado.

Con el título 24386 del 5-2-2002 se solicitó la inscripción de la modificación de estatuto, elección de directorio y consejo de vigilancia de la asociación acordada el 12 y 13 de enero de 2001. La elección de directorio y consejo de vigilancia acordada el 2-2-2002 cuya inscripción se solicita con el presente título resultaría incompatible con la elección de estos mismos órganos acordada el 13-1-2001 que consta en el título 24386, pues el directorio y consejo de vigilancia elegidos el 13-1-2001 estarían aún vigentes al 2-2-2002, no siendo posible elegir un nuevo directorio y consejo de vigilancia en esta última fecha sin antes haber removido o haberse producido de otro modo el cese de los elegidos el 13-1-2001.

Por lo tanto, el título venido en grado es incompatible con el título 24386 del 5-2-2002, razón por la que debe confirmarse el literal b) del primer numeral de la observación.

6. El título 27435 del 8-2-2002 fue tachado a solicitud del interesado el 13-2-2002. Por lo tanto, debe dejarse sin efecto el literal c) del primer numeral de la observación.

7. El título 28075 del 11-2-2002 fue tachado a solicitud del interesado el 15-2-2002. Por lo tanto, debe dejarse sin efecto el literal d) del primer numeral de la observación.

8. El título 30077 del 13-2-2002 fue tachado sustantivamente por el Registrador Público, habiéndose interpuesto recurso de apelación contra dicha tacha, la que fue resuelta el 30-5-2002 por este colegiado a través de la Res. 274-2002-ORLC/TR, la que confirmó la tacha sustantiva formulada. Esta resolución fue notificada el 5-6-2002.

Tal como se señaló en el numeral cuarto, el asiento de presentación del título 30077 del 13-2-2002 se mantendrá vigente, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente, por el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución, esto es, hasta el 5-9-2002.

Con el título 30077 del 13-2-2002 se solicitó la inscripción de los mismos actos cuya inscripción se solicitó mediante el título 24386 del 5-2-2002, razón por la que - tal como se señaló en el quinto numeral -, el título venido en grado es incompatible con el título 30077 del 13-02-2002. Por lo tanto, corresponde confirmar el literal e) del primer numeral de la observación.

9. Los órganos de gobierno de la asociación son dos: la asamblea nacional de delegados departamentales y el directorio. Por lo tanto, cuando el Art. 14 del estatuto establece que cuatro integrantes del directorio son elegidos por la asamblea nacional de delegados departamentales y dos son propuestos por “su órgano de gobierno”, este último no puede ser otro que el propio directorio.

En este caso la asociación no contaba con directorio a la fecha de la elección, pues se encontraba vigente la designación de un administrador judicial, situación excepcional no prevista en el estatuto. Por lo tanto, resulta válido que la asamblea general, como órgano máximo, y ante la ausencia de directorio que pudiera proponer a los dos integrantes restantes, se encargara de la elección de los mismos.

10. El órgano de control de la asociación es el consejo de vigilancia, conforme al Art. 25 del estatuto. El Art. 26 establece que está constituido por dos miembros elegidos por la asamblea nacional de delegados y un miembro propuesto por “su órgano de gobierno”.

Tal como se ha señalado en el numeral anterior, el referido “órgano de gobierno” sería el directorio de la asociación, directorio con el que no se contaba a la fecha de la elección. Por tal razón, resulta válido que la asamblea general, como órgano máximo y ante la ausencia de directorio que pudiera proponer al miembro restante, se encargara de su elección.

Por lo expuesto en este numeral y en el precedente, corresponde revocar el segundo numeral de la observación.

11. Tal como lo señala el Registrador, conforme al Art. 15 del estatuto, los cargos del directorio serán elegidos en el seno del nuevo directorio, al igual que los cargos del consejo de vigilancia, que serán elegidos en el seno del nuevo consejo según lo establece el Art. 27.

Sobre esta materia se ha pronunciado este colegiado en anterior jurisprudencia (Res. 153-2000-ORLC/TR), en el sentido que la distribución de los cargos de los consejos por la propia asamblea no implica una irregularidad en la medida que los cargos están siendo distribuidos por el mismo órgano que elige a las personas que lo integran y que además es el órgano supremo de la asociación. Asimismo, en este caso las listas de candidatos presentadas contemplaban el cargo que ejercería cada candidato, de manera que el acuerdo de la asamblea general no ha hecho sino recoger la distribución de cargos previamente acordada al interior de cada lista de candidatos.

Por lo tanto, corresponde revocar el tercer numeral de la observación.

12. Con el recurso de apelación se ha presentado copia certificada notarial tomada del libro padrón general de socios departamentales y provinciales a nivel nacional, así como del libro padrón general de socios de Lima y Callao, razón por la que debe dejarse sin efecto el cuarto y el quinto numerales de la observación.

13. De la comparación entre el padrón presentado y la relación de asistentes se aprecia que no asistió a la asamblea eleccionaria el delegado por Huánuco Gabriel Simeón Jacobo Salinas, pues se ha consignado su nombre en la relación de asistentes, mas no su firma o huella digital, que se requieren para acreditar su asistencia a la asamblea. Por lo tanto, puesto que no asistió a la asamblea la totalidad de delegados, la asamblea no fue universal, por lo que - dado que no se cursó aviso de convocatoria -, no se celebró válidamente.

En consecuencia, debe ampliarse la observación conforme a lo expuesto.

14. Conforme al Art. 66 del estatuto de la asociación es requisito sustantivo para postular a los cargos del directorio o del consejo de vigilancia ser asociado activo y delegado debidamente acreditado y con mandato vigente a la fecha de las elecciones.

Comparados los integrantes del directorio y del consejo de vigilancia elegidos con el padrón de socios y delegados presentado, resulta que Guillermo Velarde Portocarrero, integrante del consejo de vigilancia, no tiene la calidad de delegado conforme al libro padrón presentado. Como delegado en el libro padrón aparece Luis Velarde Portocarrero. En todo caso, de tratarse de la misma persona, deberá presentarse documento de identidad que así lo acredite.

Por lo tanto, debe ampliarse la observación conforme a lo expuesto.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2368-2000-ORLC/ JE del 19 de octubre de 2000.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VIII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los literales b) y e) del primer numeral, **DEJAR SIN EFECTO** los literales a), c) y d) del primer numeral, el cuarto y el quinto numerales, **REVOCAR** el segundo y tercer numerales y **AMPLIAR** la observación conforme a lo señalado en los numerales 13 y 14 del análisis.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO

Vocal del Tribunal Registral

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 014-
2003-SUNARP/SA
(18/07/2003)**

LIMA, 14 de julio de 2003

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con el artículo 28° del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizada en la ciudad de Lima, los días 06 y 07 de junio de 2003, se aprobaron seis precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 350-2003-SUNARP-TR-L, de fecha 04 de julio de 2003, el Presidente del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Cuarto Pleno del Tribunal Registral, de fecha 06 y 07 de junio de 2003, cuyos textos se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

A. RONALD CÁRDENAS KRENZ
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL CUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 6 Y 7 DE JUNIO DE 2003 *

Publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de julio de 2003.

1.- "Transferencia de predios regularizados al amparo de la Ley N° 27157

Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación".

Criterio adoptado en las Resoluciones, N° 133-2003-SUNARP-TR-L y N° 141-2003-SUNARP-TR-L, ambas del 7 de marzo de 2003 y N° 146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003.

2.- "Inaplicación de la Ley N° 26639 a embargos penales

Los asientos extendidos en el registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625° del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma".

Criterio adoptado en la Resolución N° 144-2001-ORLC/TR del 30 de marzo de 2001, entre otras.

3.- "Caducidad de medidas cautelares dictada en procedimiento coactivo

A las medidas cautelares dispuestas en el procedimiento coactivo únicamente se les aplica el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2002.

4.- "Reactualización de medidas cautelares

No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 011-2000-ORLC/TR del 24 de enero de 2000.

5.- "Plazo de crédito garantizado

La fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado y su modificación, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan obligaciones garantizadas por gravámenes inscritos, requerirán acceder al registro en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo".

Criterio adoptado en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003.

6.- "Causal de extinción de hipoteca

El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Es procedente la inscripción de la transferencia de dominio de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aún cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 133-2003-SUNARP-L

[Regresar](#)

LIMA, 7 de marzo de 2003

APELANTE : JORGE LUIS GONZÁLES LOLI
TÍTULO : N° 215795 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 2269 DEL 10 DE ENERO DE 2003
REGISTRO : DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLA : TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Corporación Deportiva Gremco S.A. a favor de Alfonso Vicente Francisco Espinosa Lostaunau y su cónyuge Leonor Cecilia Novoa López; así como la compraventa otorgado por la sociedad conyugal referida a favor de Julio Manuel Borja Wong y María Teodolinda Castro Rodríguez, respecto del palco suite N° 247, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Partes notariales de la escritura pública de compraventa, crédito hipotecario, promesa de constitución de hipoteca y fianza solidaria del 9 de enero de 1997 otorgada por Corporación Deportiva Gremco S.A. a favor de Alfonso Vicente Francisco Espinosa Lostaunau y su cónyuge Leonor Cecilia Novoa López con intervención del Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A. y Luis Fernando Novoa López, ante el notario de Lima Javier Aspauza Gamarra.
- Partes notariales de la escritura pública de compraventa del 6 de agosto de 2002 otorgada por Alfonso Vicente Francisco Espinosa Lostaunau y Leonor Cecilia Novoa López a favor de Julio Manuel Borja Wong y María Teodolinda Castro Rodríguez ante el notario de Lima Renzo Alberti Sierra.
- Partes notariales de la escritura pública de aclaración y declaración de cancelación de precio otorgada por Gremco S.A. a favor de Alfonso Vicente Francisco Espinosa Lostaunau y su cónyuge Leonor Cecilia Novoa López, Julio Manuel Borja Wong y su cónyuge María Teodolinda Castro Rodríguez con intervención del Banco del Nuevo Mundo en Liquidación.
- Copia legalizada del comprobante de pago del impuesto de alcabala.

- Copias legalizadas de los comprobantes de pago del impuesto predial correspondientes al segundo y tercer trimestres de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Luis Guillermo Augurto Villegas, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

“Se observa el presente título por cuanto se advierte del asiento B 00001 de la partida matriz N° 49024379 de la parcela M-2 del lote N° 6, manzana A, que se encuentra en la etapa de aprobación de proyectos de habilitación urbana. En consecuencia, a fin de inscribir la presente compraventa deberá inscribirse en dicha partida registral la resolución de recepción de las obras así como la autorización de libre venta de conformidad con la Ley N° 26878 y el Decreto Supremo N° 11-98-MTC, así como también la Resolución N° 072-2002-SUNARP-TR-L del 18.10.2002.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La Resolución N° 072-2002-ORLC/TR del 8 de octubre de 2002 en que se sustenta la observación, no constituye precedente de observancia obligatoria, por lo tanto es aplicable exclusivamente al caso que fuera materia de la misma.
- La resolución referida se limita a aplicar un régimen general previsto en el artículo 11 del Decreto Supremo N° 001-98-MTC, olvidando preferir por especialidad y jerarquía normativa, al artículo 7 de la Ley N° 27157.
- No resulta procedente aplicar normas que regulan la habilitación urbana de terrenos a edificaciones independizadas bajo las normas del régimen de unidades inmobiliarias de dominio exclusivo y de dominio común.
- La observación formulada no guarda concordancia con los antecedentes registrales, dado que en ninguna de las partidas independizadas existe anotación, carga o gravamen que establezca la imposibilidad de inscripción de futuras transferencias dominicales, ni que la independización efectuada tenga la calidad de anotación preventiva o forma alguna diferente a la inscripción.
- Aun si se procediera a una “rectificación” esta sería inoponible al título sub materia; en todo caso, si lo que busca el Registro es dar claridad a las distintas partidas registrales, lo que cabría hacer es consignar en cada palco-suite independizado, como carga, la anotación de encontrarse pendiente de conclusión el proceso de habilitación urbana del terreno matriz como parte de los bienes comunes que le corresponden a la unidad inmobiliaria independizada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida electrónica N° 11344764 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, se encuentra registrado el palco-suite 247, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate; figurando como titular de dominio Gremco S.A.

Dicho inmueble fue independizado del registrado en la partida electrónica N° 11135456 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 del fundo Vista Alegre del distrito de Ate; cuya declaratoria de fábrica y Reglamento Interno fueron inscritos vía regularización, al amparo de la Ley N° 27157, según consta de los asientos B 00006 y B 00007 de la citada partida.

A su vez, el inmueble registrado en la partida electrónica N° 11135456 fue independizado del inscrito en la partida N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en razón de haberse inscrito en esta última la aprobación de proyectos de habilitación urbana en vía de regularización (asiento B 00001), procediéndose, consecuentemente, a independizar provisionalmente las manzanas que la conforman, según se señala en la anotación de independización extendida en la partida electrónica N° 49024379 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

- La sociedad Corporación Deportiva Gremco S.A. inscrita en la ficha N° 124707 que continua en la partida electrónica N° 00029963 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se fusionó sin liquidarse incorporándose a la Compañía Grupo de Empresas Constructoras S.A., inscrita en la partida electrónica N° 11014026. La compañía referida se fusionó sin liquidarse con la Compañía Gremco S.A. (anteriormente Gremco Industrial S.A.) inscrita en la partida electrónica N° 00072737; la que a su vez, se fusionó sin liquidarse incorporándose a la Compañía Gremco S.A. (anteriormente Inversiones Gremco S.A.), inscrita en la partida electrónica N° 1312154 del referido Registro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Mirtha Rivera Bedregal, con el informe oral del Dr. Jorge Luis Gonzáles Loli.

A criterio de esta Sala la cuestión en discusión es la siguiente:

Si para la inscripción de la transferencia de dominio del inmueble sub materia se requiere la previa inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana del terreno matriz o la autorización de venta garantizada de los lotes resultantes de la habilitación.

VI. ANÁLISIS

1.- Dado que el palco-suite materia de venta es una sección de dominio exclusivo, la calificación que deberá efectuar el Registrador en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32¹ del Reglamento General de los Registros Públicos, no se restringe a la información contenida en la partida electrónica N° 11344764, debido a que en ésta sólo corren registrados los datos referentes a esta sección exclusiva, mas no lo referente a las zonas comunes, entre ellas el terreno, que también son materia de venta en el porcentaje respectivo, y que se encuentran registradas en la partida matriz; siendo necesario tener en cuenta también la información obrante en la mencionada partida matriz.

En efecto, cabe señalar que en el caso sub exámine no se configura un supuesto en el cual los terrenos resultantes son inmuebles independientes que no dependen el uno del otro, como ocurre, por ejemplo, en una sub división de terreno; sino ante un mismo inmueble, y que por razones de claridad de la partida que impone el principio registral de especialidad, se opta por independizar las secciones que lo conforman.

2.- De la verificación de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de la cual se independizó el palco-suite 247, nivel D, quinto piso; se aprecia que dicha partida registral corresponde a una inscripción individualizada en “etapa de aprobación”, como ahí se consigna; asimismo, consta la inscripción de un gran complejo deportivo constituido por un estadio monumental, un edificio de palcos-suite y un área exterior de accesos, estacionamiento y recreación, cuya declaratoria de fábrica, reglamento interno y junta de propietarios se efectuó vía regularización al amparo de la Ley N° 27157. Asimismo, consta que dicho inmueble a su vez, fue independizado provisionalmente del registrado en la partida electrónica N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374), en el que corre inscrita la aprobación de proyectos de habilitación urbana en vía de regularización otorgada mediante Resolución N° 304-97-MML-DMDU del 19 de noviembre de 1997 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana y, Resolución de Alcaldía N° 0531 del 18 de setiembre de 1998 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate que autoriza la inscripción individualizada de los lotes respectivos.

3.- En consecuencia, considerando que la aprobación de proyectos de habilitación urbana referida anteriormente, se produjo antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26878 (21 de noviembre de 1997); en aplicación del artículo 9 inciso b)² del Reglamento de la Ley antes referida, se colige que se ha culminado la primera etapa - Aprobación de Habilitación Urbana -, faltando la Recepción de Obras Finales; siendo necesario determinar si dicha circunstancia constituye impedimento para la inscripción del título alzado.

4.- Mediante Ley N° 26878 (Ley General de Habilitaciones Urbanas), se regula el procedimiento simplificado para la aprobación de las habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no han culminado con los trámites municipales respectivos y cuentan con viviendas ya construidas sobre terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda y provivienda, cooperativas de vivienda u otras formas asociativas con fines de vivienda, y la regularización de las lotizaciones informales; disponiéndose en su artículo 4 que el primero de dichos procedimientos consta de 2 etapas: la de Aprobación de la Habilitación Urbana y la Recepción de Obras Finales.

5.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 26878 cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-98-MTC, la etapa de Aprobación de Habilitación Urbana tiene por objeto que el solicitante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y las condiciones urbanísticas que debe respetar; y, la Recepción de Obras, la obtención de la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.

6.- En consecuencia, por regla general mientras no se culmine el procedimiento de habilitación urbana, es decir, mientras no se cuente con la recepción de obras, el habilitador no puede disponer de los terrenos que la conforman, salvo que expresamente se le autorice para ello - autorización de celebrar contratos de venta garantizada -, permiso que se podrá otorgar conjuntamente con la aprobación de proyectos de la habilitación, tal como señala el segundo párrafo del artículo 11³ del citado Reglamento de la Ley N° 26878. Esta limitación se debe a que antes de la recepción de obras el terreno en proceso de habilitación aún no cuenta con los servicios generales propios del tipo de habilitación debidamente aprobados por la municipalidad, y consecuentemente, aún no ha sido incorporado a la zona urbana; debiendo resaltarse que la propiedad se encuentra sujeta a la zonificación y habilitación aprobada, conforme dispone el artículo 957⁴ del Código Civil.

7.- Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, como se ha indicado en el punto segundo, la independización del palco-suite sub materia se produjo como consecuencia

de haberse constituido un régimen de secciones de dominio exclusivo y bienes comunes sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11135456, el que - conjuntamente con la declaratoria de fábrica -, se realizó vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

8.- El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157, define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre terrenos que cuenten, por lo menos, con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana y que comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva; es decir, que la regularización procederá aún cuando no se haya culminado con el procedimiento de habilitación urbana del terreno sobre el que se levanta la edificación.

9.- Según se desprende del artículo 25 literal a)⁵ del Reglamento de la Ley N° 27157, la regularización podrá efectuarse tanto si el propietario cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y no requiera de saneamiento, como si requiere de saneamiento de titulación⁶; en consecuencia, podrán acogerse a dicho trámite, entre otros, el habilitador del terreno en el que se levanta la edificación, el propietario cuyo derecho emana de la transferencia otorgada por el habilitador, por un segundo o tercer adquirente e incluso como consecuencia de un proceso de prescripción adquisitiva, conforme establece, para el caso específico de edificios de departamentos⁷, el artículo 7⁸ de la Ley N° 27157.

10.- En ese orden de ideas, se aprecia que la Ley N° 27157, su Reglamento y modificatorias, ha permitido el acceso al Registro del derecho de propiedad sobre secciones inmobiliarias de dominio exclusivo originado, entre otros actos, por transferencias de dominio otorgadas directamente por el habilitador del terreno sobre el que se levanta la edificación o de posteriores transferencias otorgadas por dichos adquirentes a terceras personas, sin que sea exigible la previa inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana del terreno. Asimismo, no se aprecia de las normas acotadas limitación alguna con relación al derecho de dichos adquirentes, contemplado en el artículo 723 del Código Civil⁹, para transferir a su vez, la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva, que incluirá, según establece el artículo 132 del Reglamento de la Ley N° 27157, todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común - en los que se encuentra comprendido el terreno sobre el que está construida la edificación - y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

11.- Lo expuesto anteriormente, se ve ratificado por la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 4668 que dio origen a la Ley N° 27157 en el que se señala que la ley mencionada "(...) tiene tres objetivos específicos, que finalmente redundan en uno solo, esto es, que existan derechos de propiedad saneados y debidamente inscritos en los Registros de la Propiedad, tanto del terreno como de la edificación, de suerte que los titulares de los derechos puedan gozar de todos los atributos que la propiedad otorga, esto es, usar, disfrutar, vender, dar en herencia a los descendientes y especialmente usar su propiedad inmobiliaria como garantía para acceder al crédito."

12.- Debe tenerse en cuenta de otro lado, que si bien se ha admitido la regularización de edificaciones sobre terrenos que cuenten al menos con la aprobación de los proyectos de habilitación, ello no significa que no se deba culminar el procedimiento de habilitación urbana. Sin embargo, no constituye un acto previo necesario o adecuado para la inscripción de las transferencias de las secciones de propiedad exclusiva de una

edificación, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

Por lo tanto, debe revocarse la observación formulada y conforme a lo expuesto, modificar el criterio contenido en la Resolución N° 072-2002-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2002, en la parte que establece la improcedencia de inscripción de la transferencia de dominio de un inmueble, cuya declaratoria de fábrica fue realizada en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, sobre un terreno que no cuenta con recepción de obras finales ni con autorización de venta garantizada.

13.- Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que en la partida electrónica N° 11344764 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la independización del palco-suite 247, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate; se ha omitido consignar que en la partida matriz N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, aun no consta registrada la etapa de Recepción de Obras prevista en la Ley N° 26878, constando inscrita solamente la etapa de Aprobación de Habilitación Urbana.

En consecuencia, al haberse configurado un error material¹⁰, debe procederse a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 76¹¹ y el artículo 82¹² del Reglamento General de los Registros Públicos.

14.- De otro lado, se ha omitido adjuntar el comprobante de pago del impuesto de alcabala correspondiente a la transferencia otorgada por Corporación Deportiva Gremco S.A. a favor de Alfonso Vicente Francisco Espinosa Lostaunau y Leonor Cecilia Novoa López mediante escritura pública del 9 de enero de 1997; según exige el artículo 7¹³ del Decreto Legislativo N° 776; omisión que debe ser subsanada, salvo que se acredite la inafectación respectiva.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título señalado en la parte expositiva y señalar que el título puede acceder al Registro, siempre que se subsane el defecto señalado en el punto decimocuarto del análisis de la presente resolución.

2. Disponer que el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima efectúe la rectificación a que se contrae el punto decimotercero del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos: El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;

b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;

c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;

d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;

e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

² Artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 26878: El Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas a que se refiere el artículo 4 de la Ley, deberá ser seguido obligatoriamente por las personas jurídicas públicas o privadas, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Provienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda otra forma de organización de persona jurídica, así como por las personas naturales, que:

(...) b) A la fecha de la entrada en vigencia de la Ley, contarán con resolución consentida de la autoridad competente que apruebe los Estudios Preliminares y/o los Estudios Definitivos de su proyecto de habilitación urbana. En estos casos, aunque los terrenos ya contaran con viviendas construidas, todas las autoridades darán por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación Urbana a que se refiere el numeral 1 del artículo 4 de la Ley y los artículos 10 al 16 del Reglamento, sin que sea necesaria la presentación de documentación o el cumplimiento de requisito adicional alguno, la emisión de nuevos pronunciamientos o resoluciones ni la revisión de los Estudios. Los interesados solicitarán la Recepción de Obras a que se refiere el numeral 2 del artículo 4 de la Ley y los artículos 17 al 22 del Reglamento, una vez culminadas las obras de habilitación urbana.

³ Artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 26878: La solicitud podrá también referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso se precisará si la ejecución será integral o progresiva.

La solicitud podrá también referirse a la autorización para celebrar contratos de venta garantizada. Los compradores podrán exigir al habilitador-vendedor de los lotes cualquiera de las garantías previstas en la legislación vigente para asegurar la culminación de las obras de habilitación ofrecidas.

⁴ Artículo 957 del Código Civil: La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

⁵ Artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157: Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

a) Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso (...).

⁶ El artículo 2.2 del Reglamento de la Ley N° 27157 define al saneamiento de titulación como el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.

⁷ De conformidad con artículo 2.3 del Reglamento de la Ley N° 27157, se considera como departamentos en edificio a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

⁸ Artículo 7 de la Ley N° 27157: Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública,

minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, acífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

⁹ Artículo 923 del Código Civil: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

¹⁰ Artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos: El error material se presenta en los siguientes supuestos:
(...) b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento (...).

¹¹ Artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos: Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

¹² Artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos: Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

¹³ Artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776: Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Es procedente la inscripción de la transferencia de dominio de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 141- 2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 7 de marzo de 2003

APELANTE : JORGE LUIS GONZALES LOLI
TÍTULO : N° 184529 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 2268 DEL 10 DE ENERO DE 2003
REGISTRO : DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA
SUMILLA : TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- Compraventa otorgada por Corporación Deportiva Gremco S.A. a favor de Carlos Antonio Balarezo Díaz, de estado civil soltero.
- Compraventa otorgada por Carlos Antonio Balarezo Díaz a favor de Fidel Ernesto Sánchez Alayo, de estado civil soltero.
- Hipoteca hasta por la suma de US\$ 29,800.00 constituida por Fidel Ernesto Sánchez Alayo a favor del Banco del Nuevo Mundo en Liquidación.

Actos que recaen sobre el palco suite N° 189, nivel E, sexto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Testimonio de la escritura pública de compraventa y promesa de constitución de hipoteca del 10 de enero de 1997 otorgada por Corporación Deportiva Gremco S.A. a favor de Carlos Antonio Balarezo Díaz con intervención del Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A., ante el notario de Lima Javier Aspauza Gamarra.
- Testimonio de la escritura pública de compraventa, mutuo hipotecario y fianza solidaria del 8 de setiembre de 2000 otorgada por Carlos Antonio Balarezo Díaz a favor de Fidel Ernesto Sánchez Alayo con intervención de Gremco S.A. y el Banco del Nuevo Mundo, ante el notario de Lima Julio Antonio del Pozo Valdez.

- Partes notariales de la escritura pública de aclaración, declaración de cancelación de precio y constitución de hipoteca otorgada ante el Notario de Lima, Dr. Jorge Luis Gonzales Loli el 18 de setiembre de 2002 por Gremco S.A. y Fidel Ernesto Sánchez Alayo, con intervención del Banco del Nuevo Mundo en Liquidación.
- Constancia de la inafectación del impuesto de alcabala otorgada por la Municipalidad Distrital de Ate en favor de Carlos Antonio Balarezo Díaz, respecto de la compraventa del 10 de enero de 1997.
- Copia legalizada de la constancia de inafectación del impuesto de alcabala otorgada por la Municipalidad Distrital de Ate a favor de Fidel Ernesto Sánchez Alayo, respecto de la compraventa del 8 de setiembre de 2000 del inmueble ubicado en la Av. Javier Prado Este N° 000, Mz. A, lote N° 1, palco-suite E-189, Sec. B, zona parque metropolitano, distrito de Ate.
- Copias legalizadas de los comprobantes de pago del impuesto predial correspondiente al segundo y tercer trimestre de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Luis Guillermo Agurto Villegas, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

“Siendo que no es posible acceder a lo solicitado mediante su escrito de reingreso ya que la calificación es autónoma, personal e indelegable de acuerdo al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, subsiste la observación formulada el 28 de noviembre de 2002: Asumiendo competencia el Registrador que suscribe se ha advertido lo siguiente: Del asiento B 00001 de la partida matriz N° 49024379 de la parcela M-2 del lote N° 6 de la parcelación del Fundo Vista Alegre y Anexos, y de la cual forma parte integrante el lote N° 01, manzana A, que se encuentra en la etapa de aprobación de proyectos de habilitación urbana. En consecuencia, a fin de inscribir la presente compraventa deberá inscribirse en dicha partida registral la resolución de recepción de las obras así como la autorización de libre venta de conformidad con la Ley N° 26878 y el Decreto Supremo N° 11-98-MTC y estando además a la Resolución del Tribunal Registral N° 072-2002-SUNARP-TR-L del 18.10.2002.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La Resolución N° 072-2002-ORLC/TR del 18 de octubre de 2002 en que se sustenta la observación, no constituye precedente de observancia obligatoria, por lo tanto es aplicable exclusivamente al caso que fuera materia de la misma.
- La resolución referida se limita a aplicar un régimen general previsto en el artículo 11 del Decreto Supremo N° 011-98-MTC, olvidando preferir por especialidad y jerarquía normativa, al artículo 7 de la Ley N° 27157.
- No resulta procedente aplicar normas que regulan la habilitación urbana de terrenos a edificaciones independizadas bajo las normas del régimen de unidades inmobiliarias de dominio exclusivo y de dominio común.

- La observación formulada no guarda concordancia con los antecedentes registrales, dado que en ninguna de las partidas independizadas existe anotación, carga o gravamen que establezca la imposibilidad de inscripción
- de futuras transferencias dominiales, ni que la independización efectuada tenga la calidad de anotación preventiva o forma alguna diferente a la inscripción.
- Aun si se procediera a una "rectificación" esta sería inoponible al título sub materia; en todo caso, si lo que busca el Registro es dar claridad a las distintas partidas registrales, lo cabría hacer es consignar en cada palco-suite independizado, como carga, la anotación de encontrarse pendiente de conclusión el proceso de habilitación urbana del terreno matriz como parte de los bienes comunes que le corresponden a la unidad inmobiliaria independizada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida electrónica N° 11344958 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se encuentra registrado el palco-suite 189, nivel E, sexto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate; figurando como titular de dominio la sociedad Gremco S.A.

Dicho inmueble fue independizado del registrado en la partida electrónica N° 11135456 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 del fundo Vista Alegre del distrito de Ate; cuya declaratoria de fábrica y Reglamento Interno fueron inscritos vía regularización, al amparo de la Ley N° 27157, según consta de los asientos B 00006 y B 00007 de la citada partida.

A su vez, el inmueble registrado en la partida electrónica N° 11135456 fue independizado del inscrito en la partida N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en razón de haberse inscrito en esta última la aprobación del proyecto de habilitación urbana en vía de regularización (asiento B 00001), procediéndose, consecuentemente, a independizar provisionalmente las manzanas que la conforman, según se señala en la anotación de independización extendida en la partida electrónica N° 49024379 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

- La sociedad Corporación Deportiva Gremco S.A. inscrita en la ficha N° 124707 que continúa en la partida electrónica N° 00029963 del Registro de Sociedades de Lima, se fusionó siendo absorbida por Grupo de Empresas Constructoras S.A., inscrita en la partida electrónica N° 11014026. La compañía referida se fusionó siendo absorbida por Gremco S.A. (anteriormente Gremco Industrial S.A.) inscrita en la partida electrónica N° 00072737; la que a su vez, se fusionó siendo absorbida por Gremco S.A. (anteriormente Inversiones Gremco S.A.), inscrita en la partida electrónica N° 1312154 del referido Registro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Fredy Silva Villajuán, con el informe oral del Dr. Jorge Luis Gonzales Loli.

A criterio de la Primera Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

Si para la inscripción de la transferencia de dominio de una sección de propiedad exclusiva que forma parte de una edificación declarada en vía de regularización al amparo

de la Ley N° 27157, se requiere la previa inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana del terreno matriz o la autorización de venta garantizada de los lotes resultantes de la habilitación.

VI. ANÁLISIS

1.- A través de la Ley N° 27157 del 19 de julio de 1999, se introduce un procedimiento simplificado con la finalidad de regularizar las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización.

El artículo 4 del reglamento de la mencionada ley¹, define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre terrenos que cuenten, por lo menos, con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana y que comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva; es decir, que la regularización procederá aun cuando no se haya culminado con el procedimiento de habilitación urbana del terreno sobre el que se levanta la edificación, siempre que dicha edificación se haya concluido antes del 21 de julio de 1999².

2.- El artículo 4 de la Ley N° 26878 del 19/11/97, Ley General de Habilitaciones Urbanas, dispone que el procedimiento de habilitación urbana contará con dos etapas: Aprobación de la habilitación urbana y Recepción de obras finales. La primera etapa tiene por objeto que el solicitante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y las condiciones urbanísticas que debe respetar, en tanto que la segunda etapa, tiene por objeto que el solicitante obtenga la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la habilitación urbana aprobada.

3.- Obtenida la aprobación de la habilitación urbana, el propietario está facultado para iniciar la ejecución de las obras de habilitación urbana, pudiendo asimismo, solicitar la inscripción de la resolución que aprueba la habilitación y la independización de los futuros lotes que la conforman³.

También podrá -si cuenta con autorización⁴-, celebrar contratos de compraventa garantizada de los futuros lotes, conforme lo dispone el referido artículo 4 de la Ley N° 26878 y el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, aprobado mediante D.S. N° 011-98-MTC.

En caso de no contar con autorización, el propietario de la habilitación urbana no podrá celebrar contratos de compraventa respecto de los futuros lotes de terreno objeto de dicha habilitación urbana, hasta que no se obtenga la resolución que aprueba la recepción de las obras finales.

4.- El literal b) del artículo 9 del mencionado TUO de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, establece que si a la entrada en vigencia de la Ley N° 26878, los interesados contaran con resolución consentida que apruebe los Estudios Preliminares y/o los Estudios Definitivos, aunque los terrenos ya contaran con viviendas construidas, todas las autoridades darán por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación Urbana, sin que sea necesaria la presentación de documentación o el cumplimiento de requisito adicional alguno, la emisión de nuevos pronunciamientos o resoluciones ni la revisión de los estudios.

5.- Se aprecia de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de la cual se independizó el palco-suite 189, objeto del título venido en grado, que corresponde a la inscripción de un gran complejo deportivo constituido por un estadio monumental, un edificio de palcos-suite y un área exterior de accesos, estacionamiento y recreación, cuya declaratoria de fábrica, reglamento interno y junta de propietarios se formuló en vía regularización al amparo de la Ley N° 27157. Asimismo, consta que dicho inmueble a su vez fue independizado provisionalmente del registrado en la partida electrónica N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374), en el que corre registrada la Resolución N° 304-97-MML-DMDU del 13 de noviembre de 1997 que aprueba los Proyectos de Habilitación Urbana en Vía de Regularización y la Resolución de Alcaldía N° 0531 del 18 de setiembre de 1998, que autoriza la inscripción individualizada de los lotes respectivos.

6.- En tal sentido, atendiendo que la aprobación de los Proyectos de Habilitación Urbana referida anteriormente, se produjo antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26878; en aplicación del artículo 9 inciso b) del TUO del Reglamento de la Ley antes referida, se concluye que se ha culminado la etapa de Aprobación de Habilitación Urbana, quedando pendiente la Recepción de Obras Finales.

7.- Por ello, frente a la circunstancia de haberse formulado y registrado la declaratoria de fábrica y el Reglamento Interno sobre un predio que cuenta solamente con la Aprobación del Proyecto de Habilitación Urbana, debe evaluarse si es inscribible la transferencia de las distintas secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación, teniendo en cuenta que con dicho acto también se transmiten las alícuotas de copropiedad sobre los bienes comunes, entre ellas, las que recaen sobre el terreno en que está construida la edificación⁵.

8.- Al respecto, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 27157 y su reglamento no solamente permiten la regularización de edificaciones cuando éstas pertenecen al titular del terreno, sino que incorpora mecanismos que posibilitan registrar conjuntamente con la declaratoria de fábrica y/o reglamento interno, el título de dominio de los interesados. Así, es factible que conjuntamente con la regularización de la fábrica o del reglamento interno, se inscriba la titularidad dominial tanto sobre el terreno, en el caso de edificaciones constituidas por unidades de propiedad exclusiva⁶, como de las secciones de propiedad exclusiva que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad, en base a escritura pública o cualquier otro documento de fecha cierta, y en defecto de lo anterior, a través del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, siempre que se cuente con posesión continua, pacífica y pública como propietario por un plazo de 10 años. Ello implica que, aun cuando la edificación se haya levantado sobre un predio que cuente solamente con la Aprobación de la Habilitación Urbana, el dispositivo legal bajo comentario permite la inscripción de las respectivas transferencias de dominio en vía de regularización, sin requerir autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada.

9.- Sin embargo, si bien no quedan dudas de que la inscripción de la traslación de dominio procederá cuando se efectúa en vía de regularización, es decir, cuando constituye un acto necesario para la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica o del reglamento interno, debe evaluarse si, una vez inscritos dichos actos, el propietario está autorizado para transferir los predios saneados.

10.- Al respecto, debe tenerse en cuenta que el objetivo principal de la Ley N° 27157 es que a través de un procedimiento simplificado se puedan formalizar o regularizar situaciones preexistentes a su vigencia a efectos de que los bienes saneados se puedan

incorporar al tráfico jurídico, cual es, en esencia, la finalidad última de la mencionada ley. En dicho sentido se pronuncia la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 4668 que dio origen a la referida ley, al señalar que la misma *“(...) tiene tres objetivos específicos, que finalmente redundan en uno solo, esto es, que existan derechos de propiedad saneados y debidamente inscritos en los Registros de la Propiedad, tanto del terreno como de la edificación, de suerte que los titulares de los derechos puedan gozar de todos los atributos que la propiedad otorga, esto es, usar, disfrutar, vender, dar en herencia a los descendientes y especialmente usar su propiedad inmobiliaria como garantía para acceder al crédito.”*

En consecuencia, el propietario de una edificación levantada sobre un terreno que cuenta solamente con la aprobación del proyecto de habilitación urbana, que haya regularizado la declaratoria de fábrica y/o el reglamento interno podrá celebrar actos de disposición respecto del predio.

11.- Cabe precisar que si bien se ha admitido la regularización de edificaciones sobre terrenos que cuenten al menos con la aprobación de los proyectos de habilitación, ello no significa que no se deba culminar el procedimiento de habilitación urbana. Sin embargo, no constituye un acto previo necesario o adecuado para la inscripción de las transferencias de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

En consecuencia, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador.

Cabe precisar que esta instancia se ha pronunciado en similar sentido a través de la resolución N° 133-2003-SUNARP-L del 7 de marzo de 2003.

12.- Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que en la partida electrónica N° 11344958 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la independización del palco-suite 189, nivel E, sexto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate; se ha omitido consignar que en la partida matriz N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, aun no consta registrada la etapa de Recepción de Obras prevista en la Ley N° 26878, constando inscrita solamente la etapa de Aprobación de Habilitación Urbana.

En consecuencia, al haberse configurado un error material⁷, debe procederse a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 76⁸ y el artículo 82⁹ del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título señalado en la parte expositiva y disponer su inscripción, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

2. Disponer que el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima efectúe la rectificación a que se contrae el punto decimosegundo del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ D.S. N° 008-2000-MTC.

² D.S. N° 008-2000-MTC: Artículo 3°.- Objeto y vigencia

La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

³ Segundo párrafo del artículo 16 del D.S. N° 011-98-MTC: En el caso que se diera por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación, al contar los interesados con la aprobación de los Estudios Preliminares y/o Definitivos a que se refiere el inciso b) del Artículo 9, de conformidad con lo ordenado en el último párrafo del inciso 1) del Artículo 4 de la Ley, podrán solicitar al Registro Predial Urbano o al Registro de la Propiedad Inmueble, según corresponda, la inscripción de los planos aprobados, lo que dará mérito para la apertura e inscripción de las partidas registrales correspondientes a los lotes individuales respectivos.

⁴ Excepcionalmente, en el caso de las urbanizaciones populares podrá celebrarse contratos de adjudicación de los lotes sin que se cuente con autorización o se hayan culminado las obras de habilitación urbana, conforme al artículo 4 del DS. 013-99-MTC.

⁵ D.S. N° 008-2000-MTC: Artículo 132°.- Transferencia

La transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

⁶ Ley 27157: Artículo 2, literal f): Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

⁷ Artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos: El error material se presenta en los siguientes supuestos:

(...) b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento (...).

⁸ Artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos: Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

⁹ Artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos: Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Es procedente la inscripción de la transferencia de dominio de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aún cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 146-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 11 de marzo de 2003

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| APELANTE | : JORGE LUIS GONZÁLES LOLI |
| TÍTULO | : N° 231656 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2002 |
| HOJA DE TRÁMITE | : N° 2267 DEL 10 DE ENERO DE 2003 |
| REGISTRO | : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA |
| ACTO | : COMPRAVENTA |
| SUMILLA | : TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Gremco S.A., a favor de José Antonio Shimidzu Ayarza y Celia Salas Comejo Holgin de Shimidzu, respecto del palco suite N° 199, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Partes notariales de la escritura pública de compraventa, mutuo y fianza solidaria que celebran de una parte Gremco S.A., y de la otra parte José Antonio Shimidzu Ayarza y Celia Salas Comejo Holgin de Shimidzu con intervención del Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A. , del 5 de enero de 2000, ante el notario de Lima Javier Aspauza Gamarra.
- Partes notariales de la escritura pública de aclaración y declaración de cancelación de precio que otorga Gremco S.A., representado por David Levy Pessa y Vitaly Franco Varon a favor de José Antonio Shimidzu Ayarza y Celia Salas Comejo Holgin de Shimidzu con la intervención del Banco Nuevo Mundo en Liquidación representado por Manuela Elizabeth Carrillo Portocarrero y Luis Esteban Carrillo Ruiz, ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.
- Copia legalizada de la constancia de no estar obligado al pago del impuesto de alcabala por no estar afecto otorgada por la Sub-Dirección de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate, a favor de José Antonio Shimidzu Ayarza.
- Copias legalizadas de comprobantes de pago del impuesto predial correspondientes a los cuatro trimestres del año 2002, así como de la Hoja Resumen y Declaración Jurada del inmueble submateria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Manuel Edmundo Mejía Zamalloa, denegó la inscripción solicitada formulando la siguiente observación:

“Para que proceda la inscripción de la compraventa objeto del presente título, previamente deberá inscribirse en la partida electrónica N° 11355456 correspondiente al predio matriz, la recepción de obras de la habilitación y la autorización para la libre venta de los lotes que la integran, ya que conforme al criterio establecido por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 072-2002-SUNARP-TR-L de fecha 18/10/02, “La inscripción en vía de regularización de la declaratoria de fábrica en mérito a la ley N° 27157, realizada sobre terreno que no cuenta con recepción de obras finales, ni cuenta con autorización de venta garantizada, no faculta a su propietario a transferir el dominio del inmueble. Base legal: Art. 2011 del C.C., art. 32 del R.G.R.P. Ley General de Habilitaciones Urbanas, Reglamento Nacional de Construcciones”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La Resolución N° 072-2002-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2002 en que se sustenta la observación, no constituye precedente de observancia obligatoria, por lo tanto es aplicable exclusivamente al caso que fuera materia de la misma.
- La resolución referida se limita a aplicar un régimen general previsto en el artículo 11 del Decreto Supremo N° 001-98-MTC, olvidando preferir por especialidad y jerarquía normativa, al artículo 7 de la Ley N° 27157.
- No resulta procedente aplicar normas que regulan la habilitación urbana de terrenos a edificaciones independizadas bajo las normas del régimen de unidades inmobiliarias de dominio exclusivo y de dominio común.
- La observación formulada no guarda concordancia con los antecedentes registrales, dado que en ninguna de las partidas independizadas existe anotación, carga o gravamen que establezca la imposibilidad de inscripción de futuras transferencias dominicales, ni que la independización efectuada tenga la calidad de anotación preventiva o forma alguna diferente a la inscripción.
- Aun si se procediera a una “rectificación” esta sería inoponible al título sub materia; en todo caso, si lo que busca el Registro es dar claridad a las distintas partidas registrales, lo que cabría hacer es consignar en cada palco-suite independizado, como carga, la anotación de encontrarse pendiente de conclusión el proceso de habilitación urbana del terreno matriz como parte de los bienes comunes que le corresponden a la unidad inmobiliaria independizada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida electrónica N° 11344716 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, se encuentra registrado el palco-suite D-199, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre y Anexos, distrito de Ate; figurando como titular de dominio Gremco S.A.

Dicho inmueble fue independizado del registrado en la partida electrónica N° 11135456 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 del fundo Vista Alegre del distrito de Ate; cuya declaratoria de fábrica y Reglamento Interno fueron inscritos vía regularización, al amparo de la Ley N° 27157, según consta de los asientos B 00006 y B 00007 de la citada partida.

A su vez, el inmueble registrado en la partida electrónica N° 11135456 fue independizado del inscrito en la partida N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en razón de haberse inscrito en esta última la aprobación de proyectos de habilitación urbana en vía de regularización (asiento B 00001), procediéndose, consecuentemente, a independizar provisionalmente las manzanas que la conforman, según se señala en la anotación de independización extendida en la partida electrónica N° 49024379 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

- La sociedad Corporación Deportiva Gremco S.A., inscrita en la ficha N° 124707 que continúa en la partida electrónica N° 00029963 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se fusionó sin liquidarse incorporándose a la Compañía Grupo de Empresas Constructoras S.A., inscrita en la partida electrónica N° 11014026. La compañía referida se fusionó sin liquidarse con la Compañía Gremco S.A. (anteriormente Gremco Industrial S.A.) inscrita en la partida electrónica N° 00072737; la que a su vez, se fusionó sin liquidarse incorporándose a la Compañía Gremco S.A. (anteriormente Inversiones Gremco S.A.), inscrita en la partida electrónica N° 1312154 del referido Registro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Pedro Álamo Hidalgo, con el informe oral del Dr. Jorge Luis Gonzáles Loli.

A criterio de esta Sala la cuestión en discusión es la siguiente:

Si para la inscripción de la transferencia de dominio del inmueble sub materia se requiere la previa inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana del terreno matriz o la autorización de venta garantizada de los lotes resultantes de la habilitación.

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante Resolución N° 133-2003-SUNARP-TR-L del 7 de marzo de 2003, esta instancia ha resuelto un caso similar al planteado en el título venido en grado. Esta Sala del Tribunal Registral hace suyos los fundamentos vertidos en la referida resolución para solucionar el problema o cuestión formulada.

2.- Son fundamentos de la precitada resolución los siguientes:

Dado que el palco-suite materia de venta es una sección de dominio exclusivo, la calificación que deberá efectuar el Registrador en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32¹ del Reglamento General de los Registros Públicos, no se restringe a la información contenida en la partida electrónica N° 11344716, debido a que en ella sólo corren registrados los datos referentes a esta sección exclusiva, mas no los referentes a las zonas comunes, entre ellas el terreno, que también son materia de venta en el porcentaje respectivo, y que se encuentran registradas en la partida matriz; siendo necesario tener en cuenta también la información obrante en la mencionada partida matriz.

En efecto, cabe señalar que en el caso sub exámine no se configura un supuesto en el cual los terrenos resultantes son inmuebles independientes que no dependen el uno del otro, como ocurre, por ejemplo, en una sub división de terreno; sino ante un mismo inmueble, y que por razones de claridad de la partida que impone el principio registral de especialidad, se opta por independizar las secciones que lo conforman.

3.- De la verificación de la partida electrónica N° 11135456 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de la cual se independizó el palco-suite 199, nivel D, quinto piso; se aprecia que dicha partida registral corresponde a una inscripción individualizada en “etapa de aprobación”, como allí se consigna; asimismo, consta la inscripción de un gran complejo deportivo constituido por un estadio monumental, un edificio de palcos-suite y un área exterior de accesos, estacionamiento y recreación, cuya declaratoria de fábrica, reglamento interno y junta de propietarios se efectuó vía regularización al amparo de la Ley N° 27157. Asimismo, consta que dicho inmueble a su vez, fue independizado provisionalmente del registrado en la partida electrónica N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374), en el que corre inscrita la aprobación de proyectos de habilitación urbana en vía de regularización otorgada mediante Resolución N° 304-97-MML-DMDU del 19 de noviembre de 1997 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana y, Resolución de Alcaldía N° 0531 del 18 de setiembre de 1998 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate que autoriza la inscripción individualizada de los lotes respectivos.

4.- En consecuencia, considerando que la aprobación de proyectos de habilitación urbana referida anteriormente, se produjo antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26878 (21 de noviembre de 1997); en aplicación del artículo 9 inciso b)² del Reglamento de la Ley antes referida, se colige que se ha culminado la primera etapa - Aprobación de Habilitación Urbana -, faltando la Recepción de Obras Finales; siendo necesario determinar si dicha circunstancia constituye impedimento para la inscripción del título alzado.

5.- Mediante Ley N° 26878 (Ley General de Habilitaciones Urbanas), se regula el procedimiento simplificado para la aprobación de las habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no han culminado con los trámites municipales respectivos y cuentan con viviendas ya construidas sobre terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda y provivienda, cooperativas de vivienda u otras formas asociativas con fines de vivienda, y la regularización de las lotizaciones informales; disponiéndose en su artículo 4 que el primero de dichos procedimientos consta de 2 etapas: la de Aprobación de la Habilitación Urbana y la Recepción de Obras Finales.

6.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 26878 cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-98-MTC, la etapa de Aprobación de Habilitación Urbana tiene por objeto que el solicitante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y las condiciones urbanísticas que debe respetar; y, la Recepción de Obras, la obtención de la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.

7.- En consecuencia, por regla general, mientras no se culmine el procedimiento de habilitación urbana, es decir, mientras no se cuente con la recepción de obras, el habilitador no puede disponer de los terrenos que la conforman, salvo que expresamente se le autorice para ello - autorización de celebrar contratos de venta garantizada -, permiso que se podrá otorgar conjuntamente con la aprobación de proyectos de la habilitación, tal como señala el segundo párrafo del artículo 11³ del citado Reglamento de la Ley N° 26878. Esta limitación se debe a que antes de la recepción de obras el terreno en proceso de habilitación aún no cuenta con los servicios generales propios del tipo de habilitación debidamente aprobados por la municipalidad, y consecuentemente, aún no ha sido incorporado a la zona urbana; debiendo resaltarse que la propiedad se encuentra sujeta a la zonificación y habilitación aprobada, conforme dispone el artículo 957⁴ del Código Civil.

8.- Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, como se ha indicado en el punto segundo, la independización del palco-suite sub materia se produjo como consecuencia de haberse constituido

un régimen de secciones de dominio exclusivo y bienes comunes sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11135456, el que - conjuntamente con la declaratoria de fábrica -, se realizó vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

9.- El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157, define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre terrenos que cuenten, por lo menos, con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana y que comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva; es decir, que la regularización procederá aun cuando no se haya culminado con el procedimiento de habilitación urbana del terreno sobre el que se levanta la edificación.

10.- Según se desprende del artículo 25 literal a)⁵ del Reglamento de la Ley N° 27157, la regularización podrá efectuarse tanto si el propietario cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y no requiera de saneamiento, como si requiere de saneamiento de titulación⁶; en consecuencia, podrán acogerse a dicho trámite, entre otros, el habilitador del terreno en el que se levanta la edificación, el propietario cuyo derecho emana de la transferencia otorgada por el habilitador, por un segundo o tercer adquirente e incluso como consecuencia de un proceso de prescripción adquisitiva, conforme establece, para el caso específico de edificios de departamentos⁷, el artículo 7⁸ de la Ley N° 27157.

11.- En ese orden de ideas, se aprecia que la Ley N° 27157, su Reglamento y modificatorias, ha permitido el acceso al Registro del derecho de propiedad sobre secciones inmobiliarias de dominio exclusivo originado, entre otros actos, por transferencias de dominio otorgadas directamente por el habilitador del terreno sobre el que se levanta la edificación o de posteriores transferencias otorgadas por dichos adquirentes a terceras personas, sin que sea exigible la previa inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana del terreno. Asimismo, no se aprecia de las normas acotadas limitación alguna con relación al derecho de dichos adquirentes, contemplado en el artículo 723 del Código Civil⁹, para transferir a su vez, la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva, que incluirá, según establece el artículo 132 del Reglamento de la Ley N° 27157, todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común - en los que se encuentra comprendido el terreno sobre el que está construida la edificación - y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

12.- Lo expuesto anteriormente, se ve ratificado por la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 4668 que dio origen a la Ley N° 27157 en el que se señala que la ley mencionada "(...) tiene tres objetivos específicos, que finalmente redundan en uno solo, esto es, que existan derechos de propiedad saneados y debidamente inscritos en los Registros de la Propiedad, tanto del terreno como de la edificación, de suerte que los titulares de los derechos puedan gozar de todos los atributos que la propiedad otorga, esto es, usar, disfrutar, vender, dar en herencia a los descendientes y especialmente usar su propiedad inmobiliaria como garantía para acceder al crédito."

13.- Debe tenerse en cuenta de otro lado, que si bien se ha admitido la regularización de edificaciones sobre terrenos que cuenten al menos con la aprobación de los proyectos de habilitación, ello no significa que no se deba culminar el procedimiento de habilitación urbana. Sin embargo, no constituye un acto previo necesario o adecuado para la inscripción de las transferencias de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuya declaratoria de fábrica y reglamento interno fueron otorgados vía regularización al amparo de la Ley N° 27157.

Por lo tanto, debe revocarse la observación formulada y conforme a lo expuesto, modificar el criterio contenido en la Resolución N° 072-2002-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2002, en la parte que establece la improcedencia de inscripción de la transferencia de dominio de un inmueble, cuya declaratoria de fábrica fue realizada en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, sobre un terreno que no cuenta con recepción de obras finales ni con autorización de venta garantizada.

14.- Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que en la partida electrónica N° 11344716 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la independización del palco-suite 199, nivel D, quinto piso, del edificio ubicado en la manzana A, lote 1, parcela M-2 del lote 6 de la parcelación fundo Vista Alegre, distrito de Ate; se ha omitido consignar que en la partida matriz N° 49024379 (continuación de la ficha N° 1638374) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, aun no consta registrada la etapa de Recepción de Obras prevista en la Ley N° 26878, constando inscrita solamente la etapa de Aprobación de la Habilitación Urbana.

En consecuencia, al haberse configurado un error material¹⁰, debe procederse a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 76¹¹ y el artículo 82¹² del Reglamento General de los Registros Públicos.

15.- De las copias de los comprobantes de pago del impuesto predial se verifica que los correspondientes al tercer y cuarto trimestre del año 2002, no tienen el sello de cancelados, como sí aparece de las copias de los comprobantes del primer y segundo trimestre del inmueble transferido; circunstancia que determina que por la fecha de presentación de este título (9.12.2002) se tenga que acreditar indubitablemente que se ha pagado el impuesto predial, por lo que debe presentarse copia legalizada, original o copia autenticada por fedatario de la oficina registral del documento que demuestre que se ha pagado la cuota del cuarto y último trimestre del año 2002.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y declarar que el mismo es inscribible siempre que se cumpla con lo dispuesto en el punto décimoquinto del análisis de la presente resolución.

2. Disponer que el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima efectúe la rectificación a que se contrae el punto décimocuarto del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos: El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

² Artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 26878: El Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas a que se refiere el artículo 4 de la Ley, deberá ser seguido obligatoriamente por las personas jurídicas públicas o privadas, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Provienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda otra forma de organización de persona jurídica, así como por las personas naturales, que:

(...) b) A la fecha de la entrada en vigencia de la Ley, contarán con resolución consentida de la autoridad competente que apruebe los Estudios Preliminares y/o los Estudios Definitivos de su proyecto de habilitación urbana. En estos casos, aunque los terrenos ya contaran con viviendas construidas, todas las autoridades darán por cumplida la Etapa de Aprobación de la Habilitación Urbana a que se refiere el numeral 1 del artículo 4 de la Ley y los artículos 10 al 16 del Reglamento, sin que sea necesaria la presentación de documentación o el cumplimiento de requisito adicional alguno, la emisión de nuevos pronunciamientos o resoluciones ni la revisión de los Estudios. Los interesados solicitarán la Recepción de Obras a que se refiere el numeral 2 del artículo 4 de la Ley y los artículos 17 al 22 del Reglamento, una vez culminadas las obras de habilitación urbana.

³ Artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 26878: La solicitud podrá también referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso se precisará si la ejecución será integral o progresiva.

La solicitud podrá también referirse a la autorización para celebrar contratos de venta garantizada. Los compradores podrán exigir al habilitador-vendedor de los lotes cualquiera de las garantías previstas en la legislación vigente para asegurar la culminación de las obras de habilitación ofrecidas.

⁴ Artículo 957 del Código Civil: La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

⁵ Artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157: Los documentos que se acompañarán al FOR, son:

- a) Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso (...).

⁶ El artículo 2.2 del Reglamento de la Ley N° 27157 define al saneamiento de titulación como el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.

⁷ De conformidad con artículo 2.3 del Reglamento de la Ley N° 27157, se considera como departamentos en edificio a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

⁸ Artículo 7 de la Ley N° 27157: Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

⁹ Artículo 923 del Código Civil: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

¹⁰ Artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos: El error material se presenta en los siguientes supuestos:

(...) b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento (...).

¹¹ Artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos: Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales. En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

¹² Artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos: Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A EMBARGOS PENALES.

Los asientos extendidos en el registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625 del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N°144-2001- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de marzo de 2001

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por **ARTURO SILVA ROJAS**, mediante Hoja de Trámite N° 1960 del 12 de enero de 2001, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dra. María Teresa Salazar Mendoza, a la solicitud de **CANCELACION POR CADUCIDAD DE EMBARGO PENAL**. El título se presentó el día 28 de noviembre de 2000 bajo el N° 217882. La Registradora denegó la inscripción por cuanto “ No es procedente efectuar el levantamiento de embargo solicitado en mérito de la Ley 26639 al tratarse de una medida cautelar dispuesta por judicatura penal: embargo trabado en el proceso seguido a Emilio Antonio Vizcarra Urbán y Rosa Amelia Murguía Benavides por Delito de Estafa, al ser naturaleza distinta a las medidas ordenadas anotar al amparo del art. 625 del Código Procesal Civil, el cual reglamentado por la Ley 26639.- Se formula la presente de conformidad. Artículo 2011° del Código Civil. Res. del Tribunal Registral N° 050-97-ORLC/TR.”, habiendo citado al abogado al informe oral solicitado, quien no concurrió. Interviniendo como Vocal ponente el Dr. Pedro Alamo Hidalgo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el presente título se solicita la cancelación por caducidad del embargo inscrito en el asiento 1-d) de la ficha N° 1637619 que continúa en la partida electrónica N° 11048478 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, hasta por la suma de US \$ 8,300.00 dólares americanos en los derechos y acciones que sobre el inmueble corresponden a Emilio Antonio Vizcarra Urbán y a Rosa Amelia Murguía Benavides, según Resolución del 22 de julio de 1996 y su aclaratoria del 29 de agosto del mismo año, expedidas por el Juez del Primer Juzgado Penal del Cono Este, Dr. Miguel P. Vilcapoma y Secretario Raúl Flores, en la instrucción que por el delito de estafa en agravio de Laura Flor Antonio Moya, se seguía a los embargados;

Que, para el efecto, el recurrente ha presentado una declaración jurada con la firma legalizada de Emilio Antonio Vizcarra Urbán ante Notario Público Dra. Rulbi Vela Velásquez, con fecha 27 de noviembre de 2000, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley N° 26639;

Que, se ha invocado la vigencia de la Ley precitada y el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil; sin embargo, el supuesto según el cual: *“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta.”*, está referido a una de las maneras de conclusión del proceso civil con declaración sobre el fondo (inciso 1 del artículo 322 del Código Procesal Civil), que es cuando el Juez declara en definitiva fundada la demanda, constituyéndose en una sanción por la inactividad de la parte demandante que obteniendo una sentencia fundada con la autoridad de cosa juzgada, no solicita (durante el plazo de dos años) la ejecución de la

medida cautelar trabada para garantizar precisamente el cumplimiento de lo resuelto en el proceso principal. En este sentido, el embargo mandado inscribir por la judicatura penal en el caso submateria no se ajusta a la norma diseñada por el primer párrafo del artículo 625 del Código adjetivo civil;

Que tampoco resulta de aplicación el plazo de caducidad contemplado en el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil: *“ Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.”*, por cuanto lo que establece esta norma es un plazo ordinario de caducidad de medidas cautelares ejecutadas para garantizar el resultado de un proceso civil, que pueden reactualizarse o prorrogarse, se entiende dentro del plazo de caducidad, a pedido del interesado, teniendo que practicarse un nuevo asiento registral cuando se trate de medidas cautelares inscritas; en cambio, el ordenamiento procesal penal considera el tema del embargo preventivo para asegurar el pago de la reparación civil, que conforme al artículo 92 del Código Penal *“se determina conjuntamente con la pena”*, disponiendo que se procederá a su levantamiento una vez declarada la irresponsabilidad del inculgado (artículo 102 del Código Procesal Penal);

Que, aplicando el método de interpretación exegético a la norma jurídica en cuestión (Ley N° 26639), llegamos a la misma conclusión que se ha esbozado en los considerandos precedentes, porque si recurrimos al análisis histórico, tenemos que el Proyecto de Ley N° 931-95 del Poder Ejecutivo estableció *“la caducidad de pleno derecho de los embargos preventivos y otras medidas cautelares que emanen de resoluciones administrativas o judiciales, con una antigüedad de más de 10 años. Adicionalmente plantea que a los 5 años se produzca la caducidad de medidas cautelares dictadas en procesos judiciales y administrativos en trámite. La propuesta del Poder Ejecutivo se fundamenta en que no existía en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 una norma que estableciera la caducidad de las medidas cautelares por el transcurso de determinado plazo (la cual sí aparece en el actual Código Procesal en su artículo 625).”* (Dictamen de la Comisión de Justicia del Congreso de la República de los Proyectos de Ley N° 931-95, y N° 1050-95, sobre Caducidad de las medidas cautelares y extinción de las inscripciones de gravámenes, de fecha 25 de marzo de 1996). La Comisión de Justicia del Congreso Nacional en el dictamen antedicho, manifestó: *“En el proyecto del Ejecutivo se declara la caducidad de las medidas cautelares dictadas mediante resoluciones judiciales o administrativas. En realidad la norma aplicable debe ser la del artículo 625 del Código Procesal Civil, haciéndola extensiva a las medidas cautelares dictadas antes de su vigencia. Estimamos por tanto que los plazos deben unificarse y que la regla del artículo 625 del Código Procesal Civil debe aplicarse a todos los casos, incluso a los anteriores. En este sentido se propone un texto sustitutorio.”* El referido proyecto sustitutorio se convirtió sin modificación alguna en la Ley N° 26639, de todo lo cual podemos inferir que teniendo el Poder Ejecutivo la necesidad de llenar un vacío producido por la falta de regulación de la caducidad de medidas cautelares en el derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912, se planteó la dación de la norma pertinente, por medio del Proyecto de Ley N° 931-95; no obstante, el Congreso consideró que no debería existir una norma distinta (en lo tocante a plazos) que la ya prescrita en el artículo 625 del Código Procesal Civil, extendiendo sus alcances a las medidas cautelares dictadas antes de su vigencia, esto es, a aquellas que se trabaron o ejecutaron al amparo del Código de Procedimientos Civiles. En resumen, la intención del legislador siempre fue resolver un problema generado en la falta de regulación de una institución - caducidad - en la derogada legislación procesal civil (téngase en cuenta también la aplicación ultractiva del Código de Procedimientos Civiles para aquellos procesos judiciales iniciados durante su

vigencia). En ningún caso, se trató de complementar o innovar la normatividad que sobre embargos preveía el Código de Procedimientos Penales, por ende, cuando la Ley acotada habla de embargos y medidas cautelares dispuestas judicialmente, debemos presumir que estas han emanado de un proceso civil;

Que, si además admitimos la interpretación sistemática, la solución no varía, por cuanto si se estudia el articulado de la Ley N° 26639, vemos que se inserta naturalmente en el esquema del derecho civil, derecho registral y procesal civil, por cuanto trata de la caducidad de las medidas cautelares, la extinción de las inscripciones de las hipotecas y otros gravámenes; comprobándose de la redacción del artículo 2 en su relación con el que le precede, el deseo del legislador- expresado en el Dictamen de la Comisión de Justicia precitado- de resolver un problema vinculado con el ordenamiento procesal civil, sin que quepa extender la aplicación de la norma a supuestos no regulados por ella. Si como arguye el recurrente, el artículo 1 de la Ley N° 26639 se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia del Código Procesal Civil, sin distinción alguna, luego no era necesario o resultaba inútil incorporar el artículo 2, pero ello ocurrió así porque el legislador quería dejar en claro los supuestos de su aplicación;

Que, por consiguiente, para acceder a la cancelación de la anotación preventiva del embargo descrito en el primer considerando de la presente resolución, es indispensable que se presenten partes judiciales emitidos con ese propósito, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 97 del Reglamento de las Inscripciones;

De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, el numeral IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva, por los fundamentos que se derivan de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

No resulta aplicable a los embargos y medidas cautelares dispuestos administrativamente, el plazo de caducidad de dos años previsto en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, sino únicamente el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de su ejecución.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 027-2002-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 20 de setiembre de 2002

APELANTE : EDALÚ HUAMANÍ VALDIVIA
TÍTULO : N° 106443 DEL 10 DE JUNIO DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 30573 DEL 26 DE JULIO DE 2002
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : LEVANTAMIENTO DE EMBARGO
SUMILLA : CADUCIDAD DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título presentado se solicita el levantamiento del embargo que corre registrado en el asiento 6d) de la ficha N° 1627800, hoy asiento 5d) en virtud a la rectificación en la correlación en la numeración de los asientos que corre inscrito en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 49036719 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

El título está conformado por:

Declaración Jurada formulada por Inmobiliaria César Víctor S.A., representada por Luis Alberto León Rupp, con firma legalizada por Notario Percy Gonzalez Vigil B. el 7 de junio de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dra. Karim Valladares Morales, denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

“1.- Mediante Ley 26639 precisan aplicación de plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, entendiéndose por tanto que para la cancelación de embargos bastará con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida (dato que no se ha consignado en la solicitud) cautelar y el tiempo transcurrido. 2.- En su artículo 2 señala: Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados, entendiéndose desde la fecha de presentación del título, es decir 14/07/1998 por lo que a la fecha no ha transcurrido dicho plazo. Lima, 20-06-2002.- Derechos pendientes de pago S/. 12.00.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara la impugnación formulada en los siguientes fundamentos:

- Con relación al primer extremo de la observación precisa que no es verdad que la empresa haya omitido consignar dicha información, pues como se advierte del mismo texto del documento la empresa consignó expresamente dichos datos.
- Con relación al segundo extremo de la observación, precisa que el embargo cuyo levantamiento administrativo solicita, ha sido dispuesto como consecuencia de un procedimiento administrativo, y no en un proceso judicial, siendo la norma bajo la cual fue constituida el Código Tributario; en consecuencia el plazo de 5 años señalado en la ley para aquellos embargos tramitados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, no le es aplicable. Agrega que siendo aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil y habiendo transcurrido en exceso el plazo de 2 años desde la fecha de presentación del título es que solicitan el levantamiento del embargo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble sobre el cual recae el embargo que es materia de solicitud de levantamiento es el ubicado en el Jr. de la Unión N° 986, del Distrito del Cercado de Lima, inscrito en la ficha N° 1627800 que continúa en la partida electrónica N° 49036719 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El embargo materia de levantamiento corre inscrito en el asiento 6 del rubro d) de la ficha N° 1627800, cuya numeración ha sido rectificada en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 49036719, correspondiéndole el número 5, por lo cual nos referiremos en lo sucesivo al asiento 5d).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal Ponente la Dra. Martha Silva Díaz, con el informe oral de la Dra. Edalú Huamaní Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones en discusión son las siguientes:

1. Determinar si es aplicable a los embargos y medidas cautelares de origen administrativo, el plazo de caducidad de dos años previsto en el artículo 1° de la Ley N° 26639.
2. Determinar si el título presentado cumple con los requisitos formales que exige la Ley N° 26639.

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante título N° 117117 del 14 de julio de 1998 que contiene el Oficio N° 0122-98-SAT/GO/CC del 13 de julio de 1998, la Resolución de 6 de julio y el Acta de Embargo del 13 de julio del mismo año, se inscribió en el asiento 5 d) de la ficha N° 1627800 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el embargo en forma de inscripción hasta por la suma de cuatrocientos mil nuevos soles sobre el inmueble ubicado en el Jr. de la Unión N° 986, del Distrito de Cercado de Lima, medida dictada en el procedimiento de Cobranza Coactiva seguido por el Servicio de Administración Tributaria con la ejecutada Inmobiliaria César Víctor S.A., sobre pago de deuda tributaria.

De la revisión del referido título se aprecia que la citada medida fue dictada por cuanto la ejecutada no había cumplido con el pago de la deuda tributaria y con la finalidad de garantizar su cumplimiento en virtud del artículo 118 numeral 3 del Código Tributario.

2.- Al respecto, de conformidad con lo previsto en el Código Tributario - artículo 56, posteriormente modificado por el artículo 14 de la Ley N° 27038 publicada el 31 de diciembre de 1998 -, aplicable al embargo sub-materia hasta la promulgación de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva N° 26979 del 23 de setiembre de 1998 -, dentro de las facultades de la Administración Tributaria se encontraba la de trabar *medidas cautelares previas*, es decir “antes de iniciado el Procedimiento de Cobranza Coactiva”, las que debían estar sustentadas mediante la correspondiente Resolución de Determinación, Resolución de Multa, Orden de Pago o Resolución que desestima una reclamación. Estas medidas únicamente pueden ser ejecutadas luego de iniciado el procedimiento de Cobranza Coactiva y vencido el plazo a que se refiere el artículo 117, previo cumplimiento de las formalidades establecidas en el Título II del Libro III del mismo Código.

Asimismo, en el Título II del Libro III del Código Tributario, se establecen las normas que rigen el Procedimiento de Cobranza Coactiva, las mismas que resultaban de aplicación al Servicio de Administración Tributaria hasta la promulgación de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, Ley N° 26979 antes mencionada, en cuyo capítulo III se han comprendido de manera expresa las normas del Procedimiento de Cobranza Coactiva para Obligaciones Tributarias de los Gobiernos Locales. En este sentido, el artículo 117 del Código Tributario establece que “el Procedimiento de Cobranza Coactiva es iniciado por el Ejecutor Coactivo mediante la notificación al deudor tributario de la Resolución de Ejecución Coactiva, que contiene un mandato de cancelación de las Órdenes de Pago o Resoluciones en cobranza, dentro de siete (7) días hábiles bajo apercibimiento de dictarse *medidas cautelares* o de iniciarse la ejecución forzada de las mismas, en caso que éstas ya se hubieran dictado.”

El artículo 118 señala las medidas cautelares a ser dictadas, entre las cuales se encuentran los embargos, además de facultar al Ejecutor Coactivo, la posibilidad de adoptar otras medidas no previstas, siempre que aseguren de la forma más adecuada el pago de la deuda tributaria materia de cobranza.

En consecuencia, se aprecia que en el procedimiento administrativo tributario, las medidas cautelares, y entre ellas, los embargos, no son únicamente aquéllos que se dictan en forma previa a la Resolución de Ejecución Coactiva, sino que también se denominan “medidas cautelares” a aquéllas medidas dictadas con posterioridad, es decir, en la ejecución coactiva propiamente dicha.

3.- Mediante la Ley N° 26639 del 15 de junio de 1996, que entró en vigencia 90 días después de su publicación, se precisó la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, a la vez que se ampliaron sus alcances al establecerse en el artículo 1° que “el plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a *todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente*, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite.” Se indica en el segundo párrafo del citado artículo, la forma que debe revestir la solicitud de cancelación, es decir, formularse a través de “una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido”, correspondiendo al Registrador la verificación del mismo.

Cabe señalar que el artículo 2º de la citada Ley, precisa la aplicación de la norma de caducidad a las medidas trabadas bajo las normas del Código adjetivo anterior, al indicar que “los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados.”

En consecuencia, el segundo artículo de la Ley 26639 se limita a regular el supuesto de caducidad de los embargos y medidas dictadas y trabadas al amparo del derogado Código de Procedimientos Civiles, no así el caso de las medidas dispuestas administrativamente.

En este sentido, debe revocarse el segundo extremo de la observación formulada en el sentido que se sustenta en el artículo 2º de la Ley Nº 26639.

4.- Con la finalidad de determinar entonces, la aplicación de la norma de caducidad a “los embargos y medidas cautelares dispuestas administrativamente”, conforme al tenor del artículo 1º de la Ley Nº 26639, es necesario revisar el texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, en la medida que el artículo precitado señala expresamente la aplicación “del plazo de caducidad previsto en el art. 625 del C.P.C.” a las referidas medidas administrativas.

Al respecto, de la lectura del citado artículo se desprende la regulación de dos plazos distintos de caducidad, aplicables a *las medidas cautelares judiciales dictadas al amparo del Código Procesal Civil*, el primer plazo de dos años *de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta*, y el segundo plazo de cinco años que, *sin perjuicio del plazo anterior*, se aplica a *toda medida cautelar*, computándose el citado plazo desde la fecha de su ejecución, pudiendo el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida si el proceso principal no hubiera concluido, lo que supone necesariamente una nueva ejecución tratándose de medidas inscritas.

5.- En este sentido, con la finalidad de poder aplicar la primera parte del artículo 625 del Código Procesal Civil, es decir el plazo de dos años de caducidad, el procedimiento en el que se haya dictado la medida cautelar debe contemplar necesariamente la emisión de una resolución que se pronuncie sobre el fondo del asunto, ya sea amparando o rechazando la pretensión garantizada con dicha medida cautelar y a su vez que la medida se haya dictado en forma previa a la expedición de la sentencia.

Sin embargo, en el presente caso se advierte que la medida ha sido dictada con posterioridad a la emisión de la Resolución de Ejecución Coactiva, en consecuencia, sólo le resultaría aplicable tratándose de un embargo trabado dentro del proceso de ejecución coactiva, el plazo de caducidad previsto en el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, produciéndose la caducidad del embargo o de otra medida cautelar, a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución, dejándose constancia que esta instancia ha emitido pronunciamiento en el sentido indicado en la Resolución del Tribunal Registral Nº 164-99-ORLC/TR del 30 de junio de 1999.

6.- De acuerdo a lo vertido en los acápites precedentes, y según se desprende del tenor del asiento 5d) de la ficha Nº 1627800, desde que se anotó el embargo en virtud del título Nº 117117 del 14 de julio de 1998 a la fecha de presentación del título alzado, el 10 de junio de 2002, no han transcurrido aún los cinco años que prescribe la norma, no siendo procedente por tanto, cancelar el citado asiento en virtud del supuesto de caducidad

previsto en el artículo 1º de la Ley N° 26639, concordante con el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

7.- De otro lado, sin perjuicio de lo expresado en el sexto ítem de la presente Resolución y en ejercicio de la evaluación integral de los títulos que realiza el Tribunal Registral con arreglo al artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, procede determinar el cumplimiento de los requisitos formales de la Declaración Jurada presentada por el apelante, mediante la cual solicita el levantamiento del embargo submateria, aspecto regulado expresamente en el inciso c) del artículo 32 del precitado Reglamento, al indicarse que debe procederse a “comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas”.

Al respecto se aprecia que en el citado documento, sí consta la fecha de presentación del título que originó la anotación de la medida cautelar: 14 de julio de 1998, por lo que debe revocarse la primera parte del primer extremo de la observación formulada.

De otro lado, con relación al requisito de indicar el tiempo transcurrido, el mismo no se consigna de manera precisa sino que se señala en términos ambiguos como “más de 03 años desde la fecha de presentación e inscripción respectivamente en los Registros Públicos (...)”, por lo que debe confirmarse la segunda parte del primer extremo de la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el segundo extremo y la primera parte del primer extremo de la observación formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, **CONFIRMAR** la segunda parte del primer extremo de la misma y **AMPLIÁNDOLA, DECLARAR** que el título venido en grado no es inscribible de conformidad con los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES

No procede la reactualización de medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 011-2000-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 24 de enero de 2000

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por Humberto Knell Bringas mediante Hoja de Trámite Documentario Nº 033301 de fecha 01 de octubre de 1999 contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble Dra. Alicia Natalia Shikina Higa. El título fue presentado el 09 de agosto de 1999, bajo el Nº 127850. La Registradora denegó la inscripción por cuanto:” Verificado el asiento 14 de fojas 433 del tomo 725, se desprende que el embargo anotado (sic) en dicho asiento YA ha caducado de pleno derecho, pues han transcurrido más de cinco años a la fecha de presentación del título que dio mérito a su anotación. Por lo tanto no procede anotar la RENOVACIÓN de ese embargo (artículo 625 del Código Procesal Civil, Ley 26639), sino que se deberá trabar nuevamente UNO nuevo (sic) con todas las formalidades de ley, y siempre que el mandato sea anterior a la fecha de presentación del título, atendiendo a que ‘los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento respectivo’, de conformidad con el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos. Sírvase subsanar con las formalidades de ley, habiéndose solicitado la prórroga del título hasta por 10 días más”; interviniendo como Vocal Ponente la Dra, Martha Silva Díaz;y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el presente título se solicita la inscripción de la Renovación del Embargo registrado en el asiento 14 de fojas 433 del tomo 725 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al inmueble sito en la Calle Francisco Salas con los números 281 y 285 de la Urbanización Chacarilla Santa Cruz, sección Santa María del distrito de San Isidro; renovación que se inscribiría en mérito a parte judicial remitido mediante Oficio Nº 8441-97-52-JCL del 3 de agosto de 1999;

Que, como se desprende del asiento 14 antes referido, en virtud del título Nº 93963 presentado el 26 (sic) de julio de 1994 se inscribió el embargo definitivo sobre las acciones y derechos que en el inmueble submateria corresponden a doña Lucía Cipriani Thorne en los seguidos por Humberto Alan Knell Bringas sobre indemnización, dicha medida fue trabada hasta por la suma de veinticinco mil dólares, por haberlo dispuesto así el Juez Provisional del Décimonoveno Juzgado Civil de Lima, Dr. Alejandro Vílchez Vílchez;

Que, remitidos al título archivado que dio mérito para extender la inscripción de la medida cautelar submateria, se advierte que existe error material, al haber consignado como fecha de presentación del título el día 26 de julio de 1994 y no la fecha correcta 25 de julio de 1994; consiguientemente, de conformidad con lo establecido por los artículos 175 y 177 del Reglamento General de los Registros Públicos, procede extender un asiento rectificatorio en este sentido;

Que, como es de verse de sus antecedentes registrales -en el presente caso- la medida cautelar fue dispuesta mediante resolución judicial del 08 de julio de 1994, mientras que la resolución judicial que dispone la renovación de la medida de embargo es del 2 de julio de 1999, habiendo a la fecha de presentación del presente título (9 de agosto de 1999) caducado de pleno derecho por el sólo transcurso del tiempo, sin que sea necesario que

se dicte una declaración judicial expresa en ese sentido; y, sin perjuicio que los interesados puedan solicitar la inscripción de la cancelación en virtud de la caducidad operada de conformidad con el procedimiento y los requisitos establecidos para dicho efecto mediante la Ley 26639, toda vez que según lo prescribe el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo;

Que, el artículo 625 del Código Procesal Civil promulgado mediante Decreto Legislativo N° 768, establece que toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta y que la caducidad opera de pleno derecho siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva y que sin perjuicio de lo expuesto, toda medida cautelar caduca a los cinco años desde la fecha de su ejecución, precisando además, que si el proceso no hubiera concluido, puede el Juez a pedido de parte disponer la reactualización de la medida, decisión que requiere de nueva ejecución cuando implica nueva inscripción registral;

Que, posteriormente la Ley 26639, en su artículo primero precisó la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil y, ampliando sus alcances, estableció en su artículo segundo que los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabadas bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles caducarán en el plazo de cinco años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovadas;

Que, la extinción por caducidad de una anotación de embargo implica que por ministerio de la ley y el sólo transcurso del tiempo, ésta quede sin efecto y deje por tanto, de generar consecuencias legales, operando de pleno derecho y con independencia de la subsistencia o no del derecho amparado, siendo que la misma tiene carácter automático, vale decir que se produce al vencimiento del término legalmente establecido, sin perjuicio que la extensión del asiento cancelatorio sea solicitado de conformidad con el Principio de Rogación y conforme al procedimiento previsto por el artículo 1 de la Ley N° 26639;

Que, en tal sentido, la renovación del embargo en forma de inscripción sólo podrá efectuarse antes del vencimiento del plazo de caducidad respectivo, teniendo en cuenta que de la redacción del artículo segundo de la Ley 26639 se desprende que la renovación constituye el medio procesal que permite impedir la caducidad de la medida cautelar, pero no se encuentra regulada como forma de dejar sin efecto la caducidad ya producida;

Que, sin perjuicio de lo expuesto, siendo que el título presentado es compatible con el derecho de propiedad inscrito conforme lo prescribe el artículo 656 del Código Procesal Civil, procedería su inscripción como una nueva medida siempre que la rogatoria- en el presente caso a cargo del Juez- así lo precise de manera expresa;

Que, el Tribunal Registral se ha pronunciado en este sentido en los extremos señalados en los considerandos precedentes, en la Resolución N° 186-98-ORLC/TR del 07 de mayo de 1998 y Resolución N° 303-97-ORLC/TR del 24 de julio de 1997;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

2.- DISPONER que el Registrador competente efectúe la rectificación a la que alude el tercer considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DIAZ
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

POSIBILIDAD DE MODIFICAR LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CRÉDITO GARANTIZADO

El cómputo del plazo para la extinción de la inscripción del gravamen, al amparo del Art. 3 de la Ley 26639, debe realizarse objetivamente en base a la información que obra en el Registro, no pudiendo presumirse que el plazo fue ampliado por haberse establecido la posibilidad de modificarlo.

LA MODIFICACIÓN DEL PLAZO DEL CRÉDITO GARANTIZADO CONSTITUYE ACTO INSCRIBIBLE

La modificación de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado que se pacte, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan las obligaciones garantizadas por los gravámenes inscritos, requerirá acceder al Registro, en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del Art. 3 de la Ley 26639 le otorga a dicho plazo.

RESOLUCIÓN TRIBUNAL REGISTRAL N° 162- 2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 14 de marzo de 2003

| | |
|-----------------|------------------------------------------|
| APELANTE | : ALCIDES ALCÁNTARA VARGAS |
| TÍTULO | : N° 235576 del 13-12-2002 |
| HOJA DE TRÁMITE | : N° 3852 del 21-1-2003 |
| REGISTRO | : Registro de Propiedad Inmueble de Lima |
| ACTO | : Extinción de inscripción de hipoteca |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la extinción de la hipoteca registrada en el asiento 3-d de la ficha 90851 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

A dicho efecto se presenta declaración jurada con firma legalizada por fedatario, al amparo de la ley 26639.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública María Teresa Salazar Mendoza formuló la siguiente observación: De conformidad con el Art. 3 de la ley 26639, las hipotecas que garantizan créditos caducan a los diez años del vencimiento del crédito que garantizan, siendo que de la revisión del título archivado Nro. 113410 del 6-11-91, consta en la cláusula segunda, que los mutuarios se obligan a devolver el dinero mutuado a los 30 días contados desde la fecha en que quede inscrita la escritura pública, para lo cual aceptan una letra de cambio por la suma de US\$27 820,00 dólares, cuyo vencimiento será a los treinta días de la fecha de inscripción registral. Sin embargo, a juicio de los mutuantes podrá ser renovada por períodos de 30 días según cumplan los requisitos aceptados por el mutuario, por lo que no pudiendo del título archivado determinar si este plazo fue renovado o no, no es posible establecer con certeza la fecha de vencimiento del crédito. En consecuencia, no es posible determinar si ha transcurrido el plazo de caducidad.

Si bien es cierto no existe una obligación de renovar el plazo, está latente esa posibilidad, lo que no ofrece certeza respecto del inicio del plazo de caducidad. Art. 2011 del Código Civil y Arts. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que la hipoteca tiene un vencimiento a los treinta días de su inscripción (17-12-1991), condición establecida con carácter constitutivo, mientras lo señalado a continuación como “posibilidad de renovación” tiene carácter declarativo, pues no obliga a renovar o no renovar el contrato, pues las partes tienen que suscribir un nuevo acuerdo de manera expresa. Acuerdo que no se ha producido.

La norma invocada se refiere a un acuerdo de renovación y no a la posibilidad de renovar dicho contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la ficha 90851 que continúa en la partida electrónica 42599344 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el lote 8 con frente a calle W de la Mz. O-2, distrito de Carabayllo. Su propietaria actual es la sociedad conyugal conformada por Alcides Alcántara Vargas y Carmen Flores Rivera (asiento c-1).
2. En el asiento d-3 de la ficha antedicha, se inscribió la hipoteca otorgada por la sociedad conyugal conformada por Alcides Alcántara Vargas y Carmen Flores Rivera, en favor de Arie Felipe Stisin Wallach hasta por la suma de US\$27 820,00.
3. En el título archivado que dio mérito a la inscripción de la hipoteca antedicha se señaló:
 - a) Que el mutuante, Arie Felipe Stisin Wallach, otorga en calidad de mutuo a favor de la sociedad conyugal referida, la suma de US\$ 27 820,00.
 - b) Que los mutuatarios se obligan a devolver el dinero mutuado a los 30 días contados desde la fecha en que quede inscrita la escritura pública que esta minuta origina, para cuyo efecto aceptan una letra de cambio cuyo vencimiento será coincidente con el plazo de devolución. *“Sin embargo, a juicio de los mutuantes, podrá ser renovada por períodos de 30 días según se cumplan los requisitos regularmente aceptados por el mutuuario...”*

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Actúa como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. A criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

Cuando en un contrato de mutuo se establece la posibilidad de ampliación del plazo de devolución de la suma mutuada, ¿debe presumirse que el plazo ha sido ampliado?

VI. ANÁLISIS

1.- El Art. 3 de la ley 26639 establece lo siguiente:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los diez años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

Como puede apreciarse, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, lo fundamental es la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado y no la fecha de la inscripción. La norma establece que se extinguirá la inscripción de la hipoteca si, desde que venció el plazo del crédito garantizado, han transcurrido diez años. Así, se considera

que el término de diez años desde el vencimiento del plazo del crédito garantizado, es suficiente para que el acreedor ejecute el gravamen inscrito a su favor.

2.- En este caso, se trata de un gravamen que garantiza un crédito, pues es una hipoteca que garantiza el cumplimiento de obligaciones. Las obligaciones garantizadas, en el caso bajo examen, son las derivadas de un contrato de mutuo. En consecuencia, la inscripción de la hipoteca se extinguirá a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Se estableció una fecha fija de vencimiento de la obligación: a los treinta días de la inscripción de la hipoteca, y además, se estableció la posibilidad de renovación por períodos de treinta días. Esto es, no por un período de treinta días, sino por períodos (más de uno) de treinta días.

3.- Ahora bien, la determinación en el Registro de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado se realiza en mérito a lo que conste ya sea en el asiento de inscripción del gravamen o en el título archivado que le dio mérito.

Cuando en el contrato del que surgen las obligaciones garantizadas se establece la posibilidad de renovación, ampliación o prórroga de los plazos para el cumplimiento de las obligaciones, se presentan las siguientes opciones interpretativas:

a) Entender que, si no consta en el Registro que las partes acordaron la renovación o ampliación del plazo, éste debe tenerse por no variado.

Este criterio se sustenta en el mérito de lo inscrito, y en la inoponibilidad de aquello que no fue registrado. El plazo que debe tomarse en cuenta para determinar si la inscripción del gravamen se extingue o no es el que aparece establecido en el título en el que consta la obligación garantizada, así como el que conste en títulos modificatorios posteriores inscritos. Así, será irrelevante que se haya señalado que las partes podrán ampliar el plazo, pues el plazo siempre podrá ser ampliado por acuerdo de las partes, aun cuando no hubieran estipulado la posibilidad de ampliarlo. Asimismo, el plazo queda ampliado únicamente cuando las partes efectivamente acuerdan ampliarlo, lo que tendrá relevancia para el Registro sólo si consta en él.

b) Entender que, si las partes establecieron la posibilidad de renovar el plazo, no podrá extinguirse la inscripción del gravamen tomando en cuenta la fecha inicialmente pactada, pues no se tendrá certeza respecto a si el plazo fue ampliado o no.

Este criterio se sustenta en la conservación de la inscripción del gravamen, inscripción que sólo podrá extinguirse si se acredita indubitablemente que se han cumplido los requisitos para ello, no pudiendo extinguirse si existen dudas respecto a la fecha de vencimiento de la obligación. Debiendo entenderse que en aquellos casos en que se ha establecido la posibilidad de renovar el plazo, existen dudas respecto a la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

4.- Como puede apreciarse, el problema se origina en que el Art. 3 de la ley 26639 ha establecido como fecha de inicio del cómputo del plazo para que opere la extinción, a una fecha - la del vencimiento del plazo del crédito garantizado -, que puede ser modificada con posterioridad a la inscripción del gravamen, modificación que, en la mayoría de casos, no accede al Registro.

Cuando en el Registro conste la fecha exacta de vencimiento del plazo del crédito garantizado, y además no se haya estipulado que las partes podrán acordar una

ampliación del plazo, igualmente las partes podrán acordar la ampliación del plazo. Así, toda extinción de gravamen realizada al amparo del segundo párrafo del Art. 3 de la ley 26639, conforme a la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado que conste en el título archivado respectivo, podría estarse realizando en base a una fecha incorrecta, pues la fecha de vencimiento pudo haber sido modificada por acuerdo de las partes.

5.- Resulta entonces que:

- a) La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado puede ser modificada por acuerdo de ambas partes cuando las partes establecieron la posibilidad de acordar la modificación.
- b) La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado puede ser modificada por acuerdo de ambas partes cuando las partes no hayan establecido la posibilidad de acordar la modificación.
- c) Consignar en el contrato que las partes tienen la posibilidad de acordar la modificación no implica que las partes estén obligadas a acordar la modificación.

Al establecer la posibilidad de acordar la modificación del plazo del crédito garantizado, no se está en una situación jurídica distinta a aquella en la que no se establece expresamente dicha posibilidad. Esto es, señalar en un contrato que las partes podrán modificar el plazo de mutuo acuerdo, no genera ninguna obligación de modificarlo, ni puede generar la presunción de que el plazo fue modificado.

6.- El segundo párrafo del Art. 3 de la ley 26639 dispone que el gravamen se extingue a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, plazo que no puede ser otro que el que consta en el título que dio mérito a la inscripción del gravamen, o en el que consta en modificaciones posteriores que obren en títulos inscritos.

El cómputo del plazo debe realizarse objetivamente en base a la información que obra en el Registro, no pudiendo presumirse que el plazo fue ampliado por haberse establecido la *posibilidad* de modificarlo.

Ahora bien, efectivamente puede suceder que el plazo haya sido ampliado, pero esta posibilidad se presenta en todos los casos: se haya o no previsto la posibilidad de ampliar el plazo, éste podrá ser ampliado por las partes.

7.- En este caso, se estableció que los mutuuarios se obligaban a devolver el dinero mutuado, a los treinta días contados desde la fecha en que quede inscrita la escritura pública que la minuta origine. Esta fue la fecha pactada de vencimiento del plazo del crédito garantizado, y es la que debe tomarse en cuenta para computar si, desde esa fecha, han transcurrido diez años, los que efectivamente han transcurrido. La posibilidad de renovación que en el mismo contrato se consignó, no generaba la obligación de renovar el plazo, y por lo tanto, no puede el Registro presumir que el plazo fue modificado.

8.- El contrato de mutuo no es un acto inscribible, pues no está considerado como acto inscribible en la relación contenida en el Art. 2019 del Código Civil. Sin embargo, la modificación de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado que se pacte, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan las obligaciones garantizadas por los gravámenes inscritos, *requerirá acceder al Registro*.

Ello se debe a que el plazo para la extinción de la inscripción de los gravámenes que garantizan créditos se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado. Por lo tanto, si esa fecha es modificada, debe constar en el Registro esa

modificación, para que el cómputo del plazo para la extinción de la inscripción del gravamen se realice de manera exacta, en base a los nuevos plazos establecidos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación de la Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble, y disponer la inscripción del título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

Si han vencido los 10 años de la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el mismo título porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación.

REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA

Si han vencido los diez años de la fecha del vencimiento del plazo de crédito garantizado, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el mismo título porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 232-2003- SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 11 de enero de 2003

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| APELANTE | : JORGE ERICK BENAVIDES KOLIND-HANSEN |
| TÍTULO | : N° 82 DEL 2 DE ENERO DE 2003 |
| HOJA DE TRÁMITE | : N° 4873 DEL 27 DE ENERO DE 2003 |
| REGISTRO | : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA |
| ACTO | : HIPOTECA |
| SUMILLA | : REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita se inscriba la hipoteca en la partida registral del inmueble ubicado en el Parque Los Cocoteros N° 180, Urbanización Country Club Villa, Chorrillos, en mérito del parte notarial de la escritura pública de reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria del 1 de octubre de 1990, otorgada por Alexis Parodi Patronoff y cónyuge Silvia Teresa Roberts de Letamendi a favor de Guillermo Payet Devoto y cónyuge Aída Bussallev Lanfranco, extendida ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

Mediante Hoja de Trámite N° 12846 del 20 de marzo de 2003 adjunta resoluciones emitidas por este Tribunal para amparar su solicitud y copias selladas por escribano diligenciero entregadas vía notificación a Guillermo Payet Devoto de la resolución del 13 de junio de 2000 emitida por la Sala Civil Corporativa Especializada en procesos abreviados y de Conocimiento que declara procedente la solicitud de remate del bien hipotecado; así como de la resolución N° 20 del 15 de agosto de 2000 del 52° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que declara fundada la reconvenición y ordena efectuar la valorización y convocar a remate el bien.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública Dra. Rocío del Carmen Ticlla Oliva, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“A efectos de registrarse la garantía hipotecaria a favor de Guillermo Payet Devoto y su cónyuge, de conformidad al artículo 1099 inc. 1 del Código Civil, previamente deberá acreditar la intervención del propietario del inmueble Sr. Hernán Lorenzo Morello Muller. Sírvase presentar escritura pública de constitución de hipoteca en el cual intervenga también el propietario actual. En este caso, la escritura deberá ser de fecha anterior al título.

Se deja constancia que en caso reiteren su solicitud de inscripción en virtud solo de la escritura pública del 1.10.1990 se procederá a la tacha sustantiva por adolecer de defecto insubsanable.

Art. IX del Título Preliminar, arts. 32 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante se fundamenta en lo siguiente:

- Si bien es cierto la hipoteca ya no consta inscrita, es necesario precisar que la inscripción no determina la validez de la hipoteca, la inscripción registral es meramente declarativa. En el Perú la inscripción no es constitutiva.
- La única formalidad que exige nuestro Código civil es la escritura pública, artículo 1098. Del mismo modo el artículo 720 del Código Procesal Civil, señala que la ejecución de garantías reales procede siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe, es decir la escritura pública.
- A pesar que la inscripción de la hipoteca caducó y por ello se canceló el asiento donde corría inscrita, la hipoteca continúa siendo perfectamente válida en virtud de la escritura pública que le dio origen. Por lo tanto puede ser inscrita nuevamente.
- El motivo de la cancelación fue la caducidad dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639, pero esta caducidad opera respecto de la inscripción. Debe hacerse una interpretación restrictiva sobre la base del artículo IV del T. P. el Código Civil.
- Tampoco se ha configurado ninguno de los supuestos de extinción de la hipoteca previstos en el artículo 1122 del Código Civil.
- La hipoteca fue constituida por los entonces propietarios del inmueble. El hecho que el propietario actual no haya participado en dicho acto, no implica que deba intervenir en una nueva escritura pública de constitución de hipoteca en la medida que la hipoteca

es una garantía real que afecta un inmueble independientemente de quien sea el propietario. El hecho que el inmueble haya sido objeto de sucesivas transferencias, no afecta la validez de la hipoteca. Debe tenerse en cuenta que cuando ocurrieron estas transferencias, la hipoteca objeto del presente recurso estaba inscrita; por lo tanto los actuales propietarios no pueden alegar buena fe.

- Contrariamente a lo que señala la registradora, la hipoteca fue válidamente constituida por los entonces propietarios, por lo tanto se cumple con el artículo 1099 inc. 1; por lo tanto no es necesario presentar una nueva escritura en la que intervenga el nuevo propietario. ¿Qué sentido tiene acreditar la participación del actual propietario, si la hipoteca que pretendo inscribir es perfectamente válida?, ¿Qué motivo podría tener el actual propietario para renovar la hipoteca que pesa sobre un inmueble, cuando ni siquiera es el deudor? Ninguno.
- Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de caducidad de la inscripción no es aplicable a la presente hipoteca, puesto que fue constituida con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 26639; por lo tanto la indebida caducidad de la inscripción de la hipoteca es inconstitucional por haberse aplicado retroactivamente la ley.
- Mediante Hoja de Trámite N° 12846 del 20.3.2003, indica que se ha interrumpido el plazo prescriptorio de 10 años para la extinción de la garantía, porque en el caso de autos existe un proceso judicial seguido entre el acreedor hipotecario y el primigenio titular del bien afectado en garantía. Tampoco se requiere la intervención del nuevo propietario del bien porque adquirió sabiendo que estaba gravado, por ello no es necesario que presentemos una renovación de hipoteca suscrita por el nuevo propietario.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 56997 que continua en la P. E. N° 42054755 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima se encuentra inscrito el inmueble ubicado en el Parque Los Cocoteros N° 180 de la Urbanización Country Club de Villa del distrito de Chorrillos.

En el asiento 2 de la ficha aparece inscrito el dominio a favor de Alexis Parodi Petronoff y su cónyuge Silvia Teresa Robles, en mérito del título N° 8563 del 20 de mayo de 1975.

En el asiento 4-d) de la ficha se inscribió la hipoteca constituida por la sociedad conyugal indicada en el anterior párrafo a favor de Guillermo Payet Devoto y su cónyuge Aída Busallev Lanfranco, hasta por la suma de U. S. \$ 50 000,00 dólares americanos, en mérito de la escritura pública del 1.10.1990 ante el notario Ricardo Fernandini Arana. Título N° 121025 del 30.11.1990.

En el asiento 3-c) de la ficha figura el anticipo de legítima a favor de María Fernanda Parodi Robles. Título N° 94533 del 26.7.1994.

En el asiento C 00001 de la partida electrónica aparece la compraventa a favor de Hernán Lorenzo Morelli Muller, soltero. Título N° 144934 del 6.9.1999.

Finalmente, en el asiento E 00001 consta la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 4 d) de la ficha, al haber transcurrido el plazo de caducidad establecido en la Ley N° 26639. Título N° 23695 del 2.2.2001.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Rosa Vásquez Torres y el informe oral del Dr. Carlos Carpio Ramírez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a dilucidar es, si procede inscribir nuevamente la hipoteca no obstante que ya fue cancelada en virtud del artículo 3 de la Ley N° 26639 y en la partida registral aparece un nuevo titular de dominio.

VI. ANÁLISIS

1.- Revisada la escritura pública venida en grado, que es la misma que se encuentra archivada con el N° 8563 del 20.5.1975 y dio mérito a la extensión del asiento de hipoteca 4 d), se encuentra que los deudores Alexis Parodi Patronoff y Silvia Roberts de Parodi reconocen haber recibido en préstamo de Guillermo Payet Devoto la cantidad de U. S. \$ 59 420,00 dólares americanos (cláusula primera). Suma más sus intereses que se obligan a devolver en dos cuotas, la primera de dichas cuotas, incluyendo capital e intereses, asciende a la cantidad de U.S. \$ 30 774,61, vencerá el 1 de noviembre de 1990, la segunda cuota de U. S. \$ 31 319,29 que incluye capital e intereses, vencerá el 15 de diciembre de 1990; en caso de incumplimiento cada una de estas cuotas devengará desde la fecha de su vencimiento, intereses compensatorios y moratorios (cláusula segunda). Se constituye la hipoteca sobre el inmueble sub materia por la cantidad de U. S. \$ 50 000,00 (cláusula tercera).

2.- Como se aprecia del asiento E 00001 y del título archivado N° 23695 del 2.2.2001 que dio mérito a la cancelación de la hipoteca, el registrador procedió a extenderlo, en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 26639.

Este asiento registral goza de la presunción de exactitud y validez que concede el principio de legitimación; produce todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ello, mientras no se rectifique en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez, conforme al artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y al artículo 2013 del Código Civil. En atención a esto no procede cuestionar la inscripción en sede registral como lo hace el apelante.

3.- El artículo 3 de la Ley N° 26639, norma que amplió los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, señala que las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito se extinguen a los diez años de las fechas de las inscripciones, sino fueran renovadas y al tratarse de gravámenes que garantizan créditos se extinguen a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

4.- Conforme ha señalado en forma reiterada este Tribunal, la referida norma contenida en la Ley N° 26639 busca cancelar, entre otras, las inscripciones de hipotecas que afectan a determinados bienes y que no han sido ejecutadas dentro del respectivo lapso de tiempo. Al respecto, Beatriz Arean (Curso de Derechos Reales. Segunda Reimpresión. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1987, pág. 550) señala que la cancelación es el acto por el cual se deja sin efecto la inscripción registral y que no debe confundirse con la extinción de la hipoteca, ya que ésta puede estar extinguida por cualquier causa y sin embargo subsistir la inscripción.

5.- De la lectura de los antecedentes de la Ley N° 26639, se aprecia del dictamen de la Comisión de Justicia, en su sesión del 25 de marzo de 1996, referente a los Proyectos de Ley N° 931 y 1050-95-CR, sobre caducidad de las medidas cautelares y extinción de las

inscripciones de gravámenes, que la propuesta contenida en el segundo de los proyectos mencionados se fundamenta en la omisión en el Código Civil vigente de una norma que determine la extinción de las referidas inscripciones, como sí lo hacía el artículo 1049 del Código Civil de 1936, que señalaba que las inscripciones de las hipotecas y gravámenes se extinguían a los 30 años de las fechas de sus respectivas inscripciones, pero “cambiando el antiguo plazo de 30 años por el de 10, por cuanto éste es el nuevo término de la prescripción extintiva de la acción real”.

6.- Sin embargo, se aprecia que el referido proyecto que finalmente derivó en la aprobación de la Ley N° 26639 contempla que *para que se produzca la extinción de las hipotecas, debían transcurrir 10 años desde la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado y no desde la fecha de las inscripciones*, como lo había establecido el artículo 1049 del Código Civil de 1936. Es decir, conforme al texto aprobado, la extinción prevista en dicha norma, cuando se trata de hipotecas que garantizan créditos, se contabiliza a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada y no desde la inscripción de la hipoteca.

Como se indicó la finalidad de la Ley N° 26639 con respecto a la extinción de la inscripción de hipotecas consiste en eliminar de las partidas registrales aquellas garantías reales que no puedan ser ejecutadas, sancionando a la vez, la inacción del acreedor hipotecario, quien tiene expedita la vía, dentro del plazo de 10 años otorgado por la ley, para renegociar el crédito otorgado, *con lo que se daría origen a una renovación de la hipoteca con el establecimiento de un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación*, o iniciar acción en la vía judicial con el objeto de hacer efectivo el pago de la deuda, situaciones ambas que demostrarían la diligencia del acreedor, enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

7.- Mediante el presente título se pretende nuevamente inscribir la hipoteca cancelada, para que vuelva a tener vigencia como derecho real y así gozar de los derechos emanados de ella, vale decir, la preferencia, persecución y venta judicial de los inmuebles afectados con dicha garantía, haciendo posible que el bien garantice la obligación por un lapso mayor a los 10 años contemplados en el artículo 3 de la Ley N° 26639. Cabe destacar aquí, el carácter constitutivo de la hipoteca que exige para su nacimiento la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, antes de su inscripción la escritura pública sólo sirve de título obligacional de la hipoteca no del derecho real de hipoteca.

Sin embargo, esos 10 años, en el presente caso, han vencido, en la escritura pública se indica que la última cuota vencerá el 15 de diciembre de 1990; en tal sentido, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el título venido en grado porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación. Desde esta perspectiva no procede volver a inscribir la hipoteca en mérito al instrumento presentado.

8.- Por la razón expuesta, es que este Tribunal ha señalado en resoluciones como la N° 340-2000-ORLC/TR del 18 de octubre de 2000 que el artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil¹.

9.- Cabe también señalar, el obstáculo que existe en la partida registral para volver a inscribir la hipoteca, el dominio de un tercero: Hernán Lorenzo Morelli Muller. Teniendo en cuenta el carácter constitutivo de la hipoteca, el propietario es el que debe afectar al bien².

10.- No obstante lo señalado, conforme a los documentos judiciales presentados en segunda instancia, se puede advertir que aparentemente existe un proceso judicial de nulidad de acto jurídico y pago de dólares siendo el demandante Alexis Parodi Patronoff el demandado Guillermo Payet Devoto, que se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia, conforme a las resoluciones del año 2000, habiéndose declarado infundada la demanda y fundada la reconvenición de pago de dólares y ordena que Alexis Parodi pague al demandado Guillermo Payet Devoto la suma de US \$ 59 420,00 dólares americanos y, se proceda a convocar a remate.

Esa circunstancia podría determinar que la presunción de extinción de la hipoteca plasmada en el asiento E 00001 quede enervada, precisamente por el inicio del proceso judicial de cobro por la acreedora antes de la inscripción de la cancelación de la hipoteca. Sin embargo, es necesario pronunciamiento judicial para dejar sin efecto la inscripción realizada en dicho asiento, para lo cual deberá presentarse parte judicial que contenga el mandato judicial de cancelación.

11.- Estando a lo expuesto no procede reinscribir la hipoteca en los términos planteados por el interesado.

Estando a lo acordado por unanimidad:

VII. SE RESUELVE:

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹Art. 1122 del Código Civil.- “La hipoteca se acaba por:

- 1 Extinción de la obligación que garantiza.
- 2 Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3 Renuncia escrita del acreedor.
- 4 Destrucción total del inmueble.
- 5 Consolidación.”

Son también causales de extinción de la hipoteca, la venta judicial del bien hipotecado y el acuerdo entre acreedor y deudor respecto a la hipoteca.

² Artículo 1099 del Código Civil.- “Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1 Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2 Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3 Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.”

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 020-
2003-SUNARP-SA
(20/10/2003)**

LIMA, 10 de octubre de 2003

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral realizada en la ciudad de Lima, los días 05 y 06 de setiembre de 2003, se aprobaron siete precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 526-2003-SUNARP-TR-L, de fecha 06 de octubre de 2003, el Presidente del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral, de fecha 05 y 06 de setiembre de 2003, cuyos textos se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

A. RONALD CÁRDENAS KRENZ
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL QUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 5 Y 6 DE SETIEMBRE DE 2003 *

Publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003

1.- "Inscripción sobre la base de resolución judicial:

Sólo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren la constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos."

Criterio adoptado en la Resolución N° 237-2002-ORLC/TR del 30 abril de 2002.

2.- "Inscripción sobre la base de resolución administrativa:

Para la inscripción de resoluciones administrativas que impliquen la declaración, modificación o extinción del derecho de propiedad sobre bienes, se requiere acreditar que aquéllas han quedado firmes."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 200-98-ORLC/TR del 07 de mayo de 1998, N° 60-99-ORLC/TR del 16 de marzo de 1999 y N° 338-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

3.- "Calificación de resoluciones judiciales:

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 70-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.

4.- "Defecto insubsanable:

Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción."

Criterio adoptado mediante Resoluciones N° 513-97-ORLC/TR del 18 de diciembre de 1997, N° 432-2000-ORLC/TR del 11 de diciembre de 2000, N° 337-2001-ORLC/TR del 03 de agosto de 2001 y N° 375-2001-ORLC/TR del 29 de agosto de 2001.

5.- "Cómputo del plazo del bloqueo:

El plazo de 60 días del bloqueo registral, establecido en el artículo 2 del Decreto Ley N° 18278, debe ser computado en días hábiles."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 344-97-ORLC/TR del 27 de agosto de 1997, N° 01-99-ORLC/TR del 08 de enero de 1999 y N° 083-2001-ORLC/TR del 19 de febrero de 2001.

6.- "Interpretación del artículo 448 Inc. 9 del código civil:

Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999 y N° 363-2000-ORLC/TR del 30 de octubre de 2000.

7.- "Inscripción de la adquisición de un bien con la calidad de social a nombre de una unión de hecho: A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y N° 11-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

CANCELACIÓN DE ASIENTO

Es procedente la cancelación de un asiento registral, si la resolución expedida por el órgano jurisdiccional, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil y artículos 51 y 99 del Reglamento General de los Registros Públicos, si es una consecuencia de la nulidad de actos procesales declarada por resolución judicial debidamente consentida o ejecutoriada.

PARTES JUDICIALES

Debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución y transmitida a través del oficio remitido al Registro.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 237-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de abril de 2002

| | |
|-----------------|---------------------------------------------|
| APELANTE | : FERNANDO BRUSH NOEL |
| TÍTULO | : N° 225506 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2001 |
| HOJA DE TRÁMITE | : N° 9520 DEL 8 DE MARZO DE 2002 |
| REGISTRO | : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA |
| ACTO | : CANCELACIÓN DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita dejar sin efecto la adjudicación registrada en el asiento C 00001 de la partida electrónica N° 45084094 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor del Banco de Crédito del Perú, habiéndose adjuntado al título materia de grado el parte judicial remitido mediante oficio N° 16055-99/56°JECL-RNR, por la Juez del 56° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Liliana Hayakawa Riojas. Además se ha adjuntado al presente recurso de apelación copia certificada ante especialista legal de la Resolución N° 25 del 8 de enero de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dra. Yesica E. Camacho Villanueva.

La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Procesal Civil, los jueces se dirigen a los funcionarios públicos que no forman parte del proceso mediante oficio, en tal sentido deberá ser el juez competente quien mediante oficio adjunte el parte aclaratorio correspondiente.
2. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá adjuntarse copia certificada por el funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, en tal sentido, deberá adjuntarse copia certificada expedida por el secretario del juzgado correspondiente de la Resolución de fecha 08/01/2002. Se deja constancia que lo adjuntado vía reingreso es una copia simple.

3. Sin perjuicio de lo antes expuesto, habiéndose indicado en la Resolución N° 25 de fecha 08/01/2002 que se dejan también nulas las resoluciones seis y siete (Resoluciones que dieron mérito a la inscripción de la adjudicación por remate a favor del Banco de Crédito del Perú y el levantamiento de Hipoteca y embargo registrados en los asientos E 00001 y E 00002 de la partida N° 45084094) sírvase usted, señor Juez mediante Resolución aclaratoria ordenar la cancelación de los asientos C 00001 (adjudicación por remate) así como los asientos E 00001 y E 00002 (levantamiento de hipoteca y embargo) de la partida N° 45084094.
4. 3.- Se deja constancia que en la Resolución de fecha 08/01/2002 se indica que se remitirán los partes aclaratorios al Registro de Propiedad Inmueble, una vez que sea ejecutoriada la Resolución N° 22, en tal sentido señor juez conjuntamente con los partes aclaratorios sírvase remitir copia certificada de la Resolución que declare ejecutoriada la Resolución N° 22.

Se realiza la presente de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Procesal Civil, artículos 2011 del Código Civil, artículos 9, 31, 32, 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 49 del Reglamento de las Inscripciones”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente alega que cumple con adjuntar resolución aclaratoria N° 25 del 8 de enero de 2002, en copia certificada por el especialista legal, la misma que fuera solicitada por la Registradora inicialmente. Asimismo señala que si bien en dicha resolución se aprecia que la Resolución N° 17 (que declara la nulidad de lo actuado), así como la Resolución N° 22 (ordena dejar sin efecto el oficio que contiene la resolución de transferencia del inmueble submateria a favor del Banco de Crédito del Perú) han sido materia de impugnación, es de verse que las mismas fueron concedidas sin efecto suspensivo, por lo que de conformidad al artículo 368 inciso 2 del Código Procesal Civil, mientras se tramita la apelación sin efecto suspensivo, la resolución se ejecuta, acorde con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; finalmente agrega que la información respecto a si la Resolución N° 22 ha sido apelada y de ser así con que efectos, corresponde ser solicitada por esta instancia al Juzgado respectivo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 257662 que continúa en la partida electrónica N° 45084094 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre registrado el inmueble ubicado en calle Montecarlo N° 350 de la Urbanización El Sol de la Molina, del distrito de La Molina, a favor del Banco de Crédito del Perú, conforme consta en el asiento C 00001 de la partida electrónica N° 45084094.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si en virtud del parte judicial remitido mediante oficio N°16055-99/56°JECL-RNR 3 de diciembre de 2001 y la resolución N° 25 del 8 de enero de 2002, en copia certificada, resulta procedente la cancelación del asiento de adjudicación del inmueble submateria.

VI. ANÁLISIS

1.- Revisada la partida electrónica N° 45084094 del Registro de Propiedad Inmueble, se aprecia que en el asiento C 00001 corre inscrita la adjudicación otorgada a favor del Banco de Crédito del Perú al haberlo dispuesto la Juez del Quincuagésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de Lima Dra. Liliana Hayakawa Riojas, especialista legal Rocío Inés Narváez Ramírez en la Resolución N° 6 del 20 de junio de 2001, debidamente consentida por Resolución N° 7 del 5 de julio de 2001, en virtud del título N° 153408 del 20 de agosto de 2001.

Asimismo, es de verse que en virtud del título precitado se procedió a la cancelación de la hipoteca registrada en el asiento 8-d de la ficha N° 257662, así como el levantamiento del embargo anotado en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 45084094, cancelaciones que corren inscritas en los asientos E 00001 y E 00002 de la partida electrónica en mención, respectivamente.

2.- Mediante el parte judicial remitido por oficio N° 16055-99/56°JECL-RNR del 3 de diciembre de 2001, en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú contra Pilar Asunción Bamonde Checa de Brush y Fernando Brush Noel sobre ejecución de garantías, se dispone en virtud de la Resolución N° 22 del 27 de noviembre de 2001 expedida por la Juez del Quincuagésimo sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Dra. Liliana Hayakawa Riojas, especialista legal Rocío Inés Narváez Ramírez, dejar sin efecto el oficio remitido al Registro de Propiedad Inmueble de Lima que ordenaba la inscripción de la transferencia del inmueble inscrito en la ficha N° 257662 a favor del demandante *“en consecuencia CÚRSENSE los partes a dicha entidad a fin de que se deje sin efecto dicho acto....”*, adjuntándose para su cumplimiento las piezas procesales pertinentes.

3.- Es de verse, de las piezas procesales remitidas, que en virtud de la Resolución N° 17 del 28 de setiembre de 2001, expedida por la judicatura precitada, se declara *“NULO LO ACTUADO a partir de la notificación al co-demandado don Fernando Brush Noel, es decir desde fojas 204, así como nulo los actos procesales que deriven de la resolución antes mencionada y proveyendo conforme corresponde al estado del proceso REPROGRÁMESE la resolución expedida en la fecha veintitrés de abril último a efecto de llevarse a cabo el remate del inmueble sub-litis para el día veinticuatro de octubre a las nueve de la mañana (.....)”*.

4.- De conformidad al Principio de Legalidad, artículo 2011 del Código Civil acorde con lo previsto en el artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos; y si bien en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código acotado señala que no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordena una inscripción, no es menos cierto que dicha disposición no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en el Código Civil, así como de las demás normas registrales, como se ha pronunciado esta instancia en reiterada jurisprudencia; y conforme a la Directiva N° 002-2000-SUNARP-SN, la inscripción de una resolución o sentencia, debe ajustarse a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico, atendiendo a una aplicación integral de la normativa vigente.

5.- Es así que en aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 referido en el ítem precedente, la Registradora solicitó al juzgado mediante oficios N° 18-2001-GPI-SRE-63 del 17 de diciembre de 2000 y N° 32-2002-GPI-SRE-63 del 5 de

febrero de 2002, se remitan partes aclaratorias, por cuanto es de verse que en la resolución N° 22 del 27 de noviembre de 2001 se resuelve, dejar sin efecto el oficio que ordena la inscripción de transferencia del inmueble submateria; siendo que los oficios tienen la finalidad de establecer comunicación con los funcionarios públicos, y lo que amerita la inscripción es la resolución judicial que la ordena, debidamente consentida; así mismo estando ya inscrita la transferencia del inmueble en el asiento C 00001 de la partida electrónica N° 45084094, cabe aclarar que se deja sin efecto la resolución que dio mérito a su inscripción y no la comunicación por cuanto la misma ya se encuentra ejecutada.

6.- El recurrente ha presentado con la interposición del presente recurso, copia certificada por la especialista legal Rocío Inés Naváez Ramírez, de la resolución N° 25 del 8 de enero de 2002 con la finalidad de aclarar la observación formulada por la registradora, dando cuenta que al haberse declarado nulo todo lo actuado mediante resolución N° 17 está comprendido dentro de esto las resoluciones seis y siete, por lo que también son nulas, de igual modo se hace de conocimiento que *“la resolución número diecisiete de fecha veintiocho de setiembre último, no ha quedado consentida al haberse concedido apelación al pedido solicitado por el demandante mediante resolución número veinte de fecha diecinueve de octubre último que en autos obra a fojas doscientos noventa y siete. Y asimismo se informa que con respecto a la resolución número veintidós de fecha veintisiete de noviembre último, la misma que deja sin efecto el oficio remitido a dicha entidad que ordena la inscripción de la transferencia del inmueble sub-litis, ha sido materia de impugnación mediante resolución número veinticuatro de fecha diecinueve de diciembre de dos mil uno. REMÍTASE los partes aclaratorios al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por ejecutoriada que sea la resolución número veintidós”*.

7.- Conforme a lo previsto en el artículo 2010 del Código Civil, toda inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria; asimismo, según el artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos, constituye título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en los cuales se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. Finalmente, el artículo 8 establece que las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulan la inscripción del acto o derecho respectivo.

8.- En el artículo 148 de Código Procesal Civil se establece que para los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él; asimismo, se ha pronunciado esta instancia en forma reiterada, que debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en *partes judiciales* donde se ordena practicar una inscripción, *la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra formulada en el Oficio* que éste remite al Registro y comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio de que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que tal solicitud no es más que el medio a través del cual se concretiza la rogatoria, pues en estos casos la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del Juez, al margen de quien la haya solicitado.

9.- Asimismo, el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil establece que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, lo que debe concordarse con el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos, que preceptúa que el órgano jurisdiccional es el único órgano del estado competente para

declarar la invalidez de los asientos registrales. Igualmente, el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos reconoce como garantía del sistema, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

10.- A tenor de las referidas normas se desprende que si bien es cierto los asientos registrales están amparados por el principio de legitimación, vale decir, que no podrán ser modificados o dejados sin efecto salvo que sea ordenado de este modo por el órgano jurisdiccional competente, también lo es que para que se declare la nulidad de los mismos, no resulta una exigencia que ésta emane sólo de sentencia firme, sino que podrá ser ordenada mediante auto expedido dentro del proceso, por cuanto, ello se desprende del tenor del artículo 2013 del Código Civil cuando se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare *judicialmente* su invalidez, máxime si dicha resolución ha declarado la nulidad de lo actuado y como consecuencia de ello, devienen nulos los asientos registrales.

11.- En tal sentido, para la cancelación del asiento C 00001, así como de los asientos E 00001 y E 00002 de la partida electrónica N° 45084094, extendidos en mérito a las Resoluciones N° 6 y N° 7 del 20 de junio de 2001 y del 5 de julio de 2001, respectivamente, no constituyen título suficiente el parte judicial remitido mediante oficio N° 16055-99 del 3 de diciembre de 2001, y la copia certificada de la resolución N° 25 del 8 de enero de 2002 que aclara la resolución N° 22 del 27 de noviembre de 2001. Ello por cuanto en primer lugar, no se ha remitido el parte judicial aclaratorio referido a dejar sin efecto las resoluciones N°s 6 y 7 precitadas, ni se ha adjuntado resolución que declare consentido el auto que deja sin efecto las mismas, al haberse declarado nulo los actos procesales que derivan de éstos.

12.- Al respecto, cabe señalar que las inscripciones que se extienden en mérito a resolución judicial requieren la constancia de haber quedado aquella debidamente consentida o ejecutoriada, de ser el caso, conforme establece el artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos, por tratarse de dar acceso al Registro, a situaciones jurídicas consolidadas, siendo el caso de las medidas cautelares que dan lugar a anotaciones preventivas, una excepción a la regla general indicada, la misma que se encuentra prevista en el artículo 69 del Reglamento General de los Registros Públicos. En este sentido, atendiendo al principio de la doble instancia que informa el proceso judicial -salvo los casos de las resoluciones irrecurribles-, la inscripción de un mandato judicial se extenderá únicamente cuando éste haya quedado firme.

A mayor abundamiento, se desprende de la copia certificada de la resolución N° 25 del 8 de enero de 2002 que el mandato de expedición de los partes aclaratorios para la remisión al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se producirá “por ejecutoriada que sea la resolución N° 22”, mandato que corrobora el criterio señalado en el párrafo precedente.

13.- De otro lado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento General de los Registros Públicos, no se requiere que mediante resolución judicial se declare expresamente la nulidad de los asientos C 00001, E 00001 y E 00002 de la partida electrónica N° 45084094, por cuanto la declaración de nulidad de las resoluciones que dieron mérito a dichas inscripciones, resolución N° 6 del 20 de junio de 2001 y resolución que la declara consentida N° 7 del 5 de julio de 2001, con la resolución que demuestre haber quedado ejecutoriada acorde con lo señalado en el décimo acápite de la presente resolución, constituirá título suficiente para proceder a la cancelación respectiva.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, al título referido en el encabezamiento, **CONFIRMÁNDOLA** en lo demás que contiene por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, y ampliándola declarar que además debe presentarse la documentación que acredite que la resolución N° 17 de fecha 28 de setiembre de 2001, ha quedado ejecutoriada.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

INSCRIPCIÓN SOBRE LA BASE DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Para la inscripción de resoluciones administrativas que impliquen la declaración, modificación o extinción del derecho de propiedad sobre bienes, se requiere acreditar que aquellas han quedado firmes.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 200-1998-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 7 de mayo de 1998

VISTA, la apelación interpuesta por JUAN CASTRO CARDENAS (Hoja de Trámite Documentario N° 9356 del 23 de abril de 1998), formulada contra la observación del Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. David Percy Quispe Salsavilca, a la solicitud de inscripción de compraventa en mérito a partes notariales. El título se presentó el 11 de marzo de 1998 bajo el N° 40962. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: "1.- Estando a lo dispuesto por el D.S.N° 968-73-AG, en concordancia con el Art. 32 de la Ley N° 667 (modificada por ley 26838). Para proceder a la acumulación se requiere se adjunte plano catastral, expedido por la Unidad Agraria Departamental del Ministerio de Agricultura (por establecerse como exigencia para acceder a la inscripción en los Registros Públicos). 2.- Aclárase conforme Artículo 2010 del Código Civil, la cláusula décimo segunda de la Escritura Pública -de fecha 19-11-96; en cuanto debe indicarse correctamente (Memoria Descriptiva) el área que comprende la nueva unidad resultante de la acumulación, en cuanto se indica como su área 69.90 Has que resulta inferior a la sumatoria de los dos lotes acumulados. 3.- Se nota de la Partida ficha N°1614950 (Unidad Catastral N° 11642) que corre Inscrita la Resolución Ministerial N° 0335-97-AG del 11-08-97 que declara la caducidad del Derecho de Propiedad otorgado a Juan Alejandro Iza Farje, revirtiendo el Dominio a favor del Estado. Artículo 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y 2011 del Código Civil" ; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Jorge Luis Gonzales Loli; y ,

CONSIDERANDO:

Que, el título venido en grado contiene los partes de la escritura pública de compraventa, independización y acumulación de fecha 19 de noviembre de 1996, y de la escritura aclaratoria de fecha 02 de marzo de 1998, ambas otorgadas ante el Dr. Jorge E. Velarde Sussoni, Notario de Lima, celebradas entre don Juan Alejandro Iza Farje y su cónyuge doña Mónica Angélica Farfán Sánchez, en calidad de vendedores y la Asociación Casa Huerta Magisterial Santa Rosa de Lima, como compradora, respecto a los predios rústicos inscritos en las Fichas No 1614950 y 1655041 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, en la primera de dichas escrituras públicas, la parte vendedora estipula la subdivisión del predio rústico denominado ladera de Golondrina N° 1, signado con la Unidad Catastral N° 11642 del distrito de Cieneguilla, con un área de 20.60 Has., e inscrito en la ficha 1614950, en dos unidades inmobiliarias independientes: Ladera de Golondrina Número Uno-Sección "A" y Uno-Sección "B", procediendo a la venta de la citada Sección "B" a favor de la Asociación compradora, conjuntamente con la parcela denominada Ladera de Golondrina N° 2, signada con la Unidad Catastral No 11732, distrito de Cieneguilla, con un área de 52.90 Has. inscrita en la ficha N° 1655041, por el precio de US\$ 241,815.00 dólares americanos; y asimismo la adquirente solicita la acumulación de ambos predios, a fin de constituir una nueva unidad inmobiliaria con una extensión de 69.90 Has;

Que, sin embargo, a través de la escritura aclaratoria de fecha 02 de marzo de 1998, se modifica el instrumento público a que se refiere el considerando precedente, constando en el término primero de la misma que la venta se refiere a la totalidad de las Unidades Catastrales N°s 11642 y 11732, con un área de 20.60 y 52.90 Has. respectivamente, y en el término segundo se señala, expresamente, que siendo la compraventa referida a la integridad de las parcelas, no se producirá independización o acumulación alguna;

Que, en tal sentido, si bien el artículo 4° del Decreto Supremo N° 968-73-AG del 24 de octubre de 1973, concordado con las normas posteriores dictadas en materia de, predios rurales como el Decreto Legislativo N° 653 y su Reglamento sancionado por Decreto Supremo N° 048-91-AG, así como el Decreto Supremo N° 057-92 AG que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial de Titulación de Tierras-PETT, establecen diversos requisitos para los supuestos de subdivisión o acumulación de los predios rústicos ubicados en áreas catastradas, entre los cuales se encuentra la presentación del plano respectivo, visado por la Oficina General de Catastro Rural (hoy Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT según D.S. 057-92-AG), los mismos resultan inaplicables al presente caso, teniendo en cuenta que, conforme a la escritura pública aclaratoria antes indicada, no se está solicitando independización o acumulación de los predios, sino solamente la transferencia de propiedad de unidades catastrales debidamente identificadas e inscritas en partidas independientes del Registro de Propiedad Inmueble, sin modificación alguna de su descripción, más aun teniendo en cuenta que en los títulos archivados N°s 85485 de fecha 14 de junio de 1995 y 54894 de fecha 09 de Abril de 1996, que dieron mérito a los asientos 2-c) de la Ficha 1614950 y 1-c) de la Ficha 1655041, respectivamente, en los cuales consta inscrito el dominio de la parte vendedora, obran los Planos Catastrales visados por las dependencias pertinentes del Ministerio de Agricultura correspondientes a las Unidades Catastrales N°s 11642 y 11732, no produciendo el acto materia de inscripción mutación alguna entre la uniformidad de la información catastral del Sector Agricultura y la que aparece en esta Oficina Registral;

Que, consecuentemente, los extremos primero, y segundo de la observación formulada por el Registrador, referidos a la presentación de un plano catastral de la acumulación expedido por la Unidad Agraria Departamental o la indicación correcta del área de la nueva unidad resultante de la acumulación, deben ser desestimadas, toda vez que ni la rogación contenida en el título sub-materia ni la solicitud de inscripción N° 00198566 formulada por el presentante, se refieren a la inscripción de acumulación alguna, no resultando procedente exigir requisitos distintos al acto que es materia de calificación;

Que, en relación al tercer extremo de la observación, efectivamente en el asiento 2-d) de la ficha N° 1614950 corre registrada la Resolución Ministerial N° 335-97-AG de fecha 11 de agosto de 1997, que declara la CADUCIDAD del derecho de propiedad otorgado a favor de don Juan Alejandro Iza Farje respecto a dicho Inmueble, revirtiendo dichas tierras al dominio del Estado y disponiendo que la Unidad Agraria Departamental Lima-Callao gestione la cancelación de los asientos registrales a favor de don Juan Alejandro Iza Farje y la subsiguiente inscripción a nombre del Ministerio de Agricultura;

Que, no obstante lo expuesto, aparece del título archivado N° 218824 del 29 de diciembre de 1997 que dió mérito a extender el citado asiento registral, que el Director Ejecutivo del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, a través del Oficio No 2263-97-AG-PETT-DAL de 15 de agosto de 1997, solicitó en forma expresa que la mencionada resolución fuera anotada como carga, coincidiendo con lo consignado en la solicitud de inscripción N° 0610924, rogación que dio lugar, P9f el mérito que el Registrador dio a la documentación presentada; que se registrara en, el rubro de cargas y

gravámenes, sin importar una cancelación del dominio de don Juan Alejandro Iza Farje ni la readquisición del dominio por parte del Ministerio de Agricultura respecto a la Unidad Catastral N° 11642;

Que, de la revisión del mismo título archivado puede apreciarse que, si bien la verdadera naturaleza de los actos administrativos que contiene se refieren a actos de caducidad de la propiedad y reversión del dominio de la Unidad Catastral N° 11642, por lo que su registración normalmente debió producirse en el rubro c) de la Ficha N° 1614950, no resulta procedente el traslado del mismo, puesto que, además de la expresa rogación del solicitante de la inscripción, puede apreciarse que no obra en él certificación alguna que acredite que la Resolución Ministerial N° 335-97 -AG de fecha 11 de agosto de 1997 haya quedado consentida o se haya producido al aún otro supuesto de finalización del procedimiento administrativo establecido en el artículo 8° , del texto Único ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos aprobado Decreto N° 02-94-JUS, toda vez que solamente se acompaña, adicionalmente, la Resolución Ministerial N° 0004-98-AG de 07 de enero de 1998, que declara infundado el recurso de reconsideración; formulado contra la citada Resolución Ministerial No 335-97-AG, pero no se desprende información alguna respecto a la eventual interposición del recurso impugnativo previsto en él artículo 99° del mismo texto único ordenado; siendo que el carácter definitivo de la inscripción registral de actos modificatorios e titularidad dominial requiere que los actos administrativos respectivos ha an causado estado, produciendo firmeza en la mutación jurídico real que se pretende publicitar, lo que resulta concordante con la Resolución Ministerial No 0435-97 -AG de fecha 03 de noviembre de 1997, que al establecer normas para el procesamiento de expedientes de caducidad de contratos de otorgamientos de terrenos eriazos para otros Usos agrarios, dispone en su artículo 4°, que el trámite de la inscripción registral de la reversión de los predios a dominio del Estado, se efectuara a través del PETT, una vez consentida la resolución de caducidad;

Que, por tanto, la existencia del asiento 2-d) de la Ficha No 1614950, al no haberse producido registralmente la pérdida del derecho de propiedad del enajenante, no constituye un obstáculo que impida la calificación positiva del título objeto del presente recurso, sin perjuicio de que su inscripción cómo carga implique que la adquirente asuma las consecuencias que puedan derivarse del mismo, en cuanto que de solicitarse, previo cumplimiento de los requisitos legales pertinentes, la inscripción definitiva de la cancelación del derecho de propiedad del vendedor y la reversión de la misma, estas gozarán de prioridad registral y oponibilidad respecto al derecho de la asociación compradora, como efectos tanto del mencionado asiento registrar como de la cláusula quinta del contrato de otorgamiento de terrenos eriazos para otros usos agrarios celebrado entre don Juan Alejandro Iza Farje y el PETT, con legalización de firmas de fecha 26 de abril de 1995, materia del título archivado N° 85485 del 14 de junio de 1995 y que dio mérito al asiento 2-c) de la Ficha N° 1614950, en la que se estipula que el incumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula cuarta del mismo contrato producirá la caducidad de pleno derecho de la propiedad de las tierras y por consiguiente la rescisión o resolución de contrato, de conformidad con el artículo 65° del Decreto Supremo N° 048-91-AG, cláusula resolutoria ésta que, precisamente, fundamenta la caducidad declarada, administrativa mente;

Que, por lo expuesto también debe desestimarse el tercer extremo de la observación formulada por el Registrador, por lo que de conformidad con el numeral IV del Título Preliminar y artículos 150° y 151° del Reglamento General de los Registros Públicos; concordante con el artículo 2011 del Código Civil, resulta procedente amparar la solicitud de inscripción materia del recurso; y

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

YASMIN BOLIVAR SORIANO
Vocal (e) del Tribunal Registral

LUIS GONZALES LOLI
Vocal (e) del Tribunal Registral

Para la inscripción de una primera de dominio en mérito a resolución administrativa, deviene relevante acreditar la firmeza del pronunciamiento del órgano administrativo que la expidió, tomando en consideración la naturaleza del registro, donde toda inscripción que se genera, goza de la presunción de veracidad, como consecuencia de la aplicación del principio de legitimación registral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 060-1999- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 16 de marzo de 1999

VISTA, la apelación interpuesta por don **RICARDO OLGUÍN BAZÁN** mediante Hoja de Trámite Documentario Nº 3033 de fecha 29 de enero de 1999 contra la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Yuri Omar Zelayarán Melgar, a la solicitud de inscripción de Primera de Dominio de predio a favor del Ministerio de Agricultura, en mérito a Resoluciones Directorales Ejecutivas y otros documentos. El título se presentó el día 03 de noviembre de 1998 con el Nº 187977. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: “De conformidad con el Informe Técnico Nº 162-99-ORLC-GPI-SCAT de fecha 21/01/99, deberá adjuntar el Plano Perimétrico o Catastral y Memoria Descriptiva debidamente visados por el funcionario autorizado de la Municipalidad de Punta Negra con el fin de determinar si el presente predio se encuentra dentro o fuera de la zona urbana. Adicionalmente, deberá adjuntar Plano Perimétrico del Concejo Distrital de Punta Negra. Observación formulada de conformidad con el Art. 2011 del Código Civil y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos”; con el Informe oral del abogado patrocinante Dr. Iván Huamán Ortiz; interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el presente título se solicita la inscripción Primera de Dominio a favor del Estado del predio eriazo incorporado a la agricultura, signado con la unidad catastral 10001, de 12.41 has, ubicado en el distrito de Punta Negra, en mérito al Oficio Nº 2396-98-AG-UAD-LC/OAJ-C.PETT del 23 de octubre de 1998 remitido por el Ing. Ricardo Olguín Bazán, Director General de la Unidad Agraria Departamental de Lima - Callao del Ministerio de Agricultura, al que se adjunta copias certificadas de la Resoluciones Directorales Ejecutivas Nº 196-95-AG-PETT del 7 de julio de 1995 y Nº 06-96-AG-PETT del 31 de enero de 1996;

Que, la resolución administrativa Nº 06-96-AG-PETT antes citada declaró fundado en parte, el recurso impugnativo de reconsideración interpuesto por don Enrique Bellatin Galdos, contra la Resolución Directiva Ejecutiva Nº 196-95-AG-PETT, la misma que había determinado incorporar al Dominio del Estado la extensión de 16. Hás. de tierras eriazas ubicadas en el distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima de acuerdo a los planos y memoria descriptiva que formaban parte del respectivo expediente y asimismo dispuso la inscripción en el Registro Público correspondiente de las tierras materia de la incorporación a favor del Ministerio de Agricultura, cancelando los asientos registrales si los hubiera; quedando así, modificada el área que determinó incorporar al dominio del Estado y que se solicita inmatricular a 12.Hás 4,100 m²;

Que, el título venido en grado contiene también 3 memorias descriptivas del inmueble submateria, una de ellas certificada el 2 de setiembre de 1998, (con enmendaduras en cuanto a la descripción de los linderos del norte sur - se enmienda línea recta por línea sinuosa) y las 2 restantes de diciembre de 1996 y octubre de 1998, asimismo contiene 3

planos perimétricos del inmueble visados por la División de Tenencia de Tierras - Catastro Rural del Ministerio de Agricultura, así como el plano del predio submateria autorizado por el Ingeniero Agrónomo Alejandro Lázaro Gálvez;

Que, a efectos de determinar superposiciones de áreas del área de terreno que se pretende inmatricular se solicitó a la Sub-Gerencia de Catastro los Informes Técnicos respectivos habiéndose emitido los N° 4646-98-ORLC-GPI-SCAT del 25 de noviembre de 1998; N° 5017-98-ORLC-GPI-SCAT del 29 de diciembre de 1998 y N° 162-98-ORLC-GPI-SCAT del 21 de enero de 1998, concluyéndose de éste último que tanto del plano perimétrico o catastral y memoria descriptiva adjuntadas al plano no se encuentran visados por el funcionario autorizado de la Municipalidad de Punta Negra a efectos de poder determinar si el predio se encuentra dentro o fuera de la zona urbana, dado que el predio es adyacente a la zona urbana de dicho distrito, y adicionalmente se consigna la necesidad de contar con el plano perimétrico del Concejo Distrital de Punta Negra, dado que no consta en el título archivado N° 2144 de fecha 28.04.61;

Que, en efecto, revisado el título archivado referido éste contiene únicamente la inscripción de la Primera de Dominio que otorgó el Estado a favor del Concejo de Punta Negra, en mérito a la Resolución Ministerial N° 69-F del 10 de febrero de 1961 expedido por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas mediante Oficio N° 97 F.T. de la misma fecha, no obrando en el mismo plano alguno;

Que, los artículos 23 y 26 del Decreto Legislativo N° 653 “Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario” establecen que la propiedad de las tierras eriazas sin excepción, corresponden al Estado y que éste declara de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de inversión privada en dichas áreas, permitiendo el otorgamiento de tierras eriazas a cualquier persona natural o jurídica;

Que, asimismo el artículo 33 del Decreto Supremo N° 0048-91-AG; Reglamento de la Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Agrario dispone que el Ministerio de Agricultura en coordinación con las Direcciones Regionales de Oficio o a solicitud de parte determinarán las tierras eriazas de su ámbito y dispondrá su inscripción en Primera de Dominio en los Registros correspondientes a favor del Ministerio de Agricultura;

Que, de acuerdo a los Informes expedidos por la Sub-Gerencia de Catastro se desprende que de la base cartográfica actualizada a la fecha Esc.1/5,000 Lámina N° 35n -350, que obra en dicha Oficina consta que el inmueble de 12.41 hás. se encuentra dentro de la jurisdicción del Distrito de Punta Negra no siendo posible determinar si ésta área es propiamente urbana o rústica por lo que, en opinión de dicha Área y del Registrador se requeriría de la visación del funcionario autorizado de la Municipalidad de Punta Negra, a fin de determinar que ésta se encuentra en zona agrícola;

Que, el apelante mediante Hoja de Trámite Documentario N° 5719 del 1 de marzo de 1999 ha remitido a esta instancia los siguientes documentos: Plano del Instituto de Estadística, Informática - Dirección Cartográfica, expedido por el Concejo Distrital de Punta Negra, el Plano del Distrito de Punta Negra de la Dirección de Desarrollo Urbano, Copia del Oficio N° 291-99-AG-UAD.LC/OAC. PETT; Cargo de entrega de los planos al representante del Ministerio de Agricultura por parte del Concejo Distrital de Punta Negra, 4 planos del Instituto Geográfico Nacional, Boleta de habilidad del Ingeniero que refrenda los gráficos con los planos;

Que, esta instancia, con la finalidad de determinar el supuesto de hecho que permita la inmatriculación, como es la ausencia de inscripción del predio, acorde con el sistema de

folio real, solicitó a la Oficina de Catastro la precisión de esta circunstancia, la que se formuló a través del Informe N° 697-99-ORLC-GPI-SCAT del 2 de marzo de 1999 en el que señala que “habiéndose efectuado el estudio correspondiente y comparaciones gráficas, se ha llegado a determinar que el predio con unidad catastral 10001, distrito de Punta Negra, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 12.41 há (124,100.00 m2.), se encuentra en un área no inscrita y que no se superpone con propiedad de terceros inscritos”;

Que, en consecuencia, siendo que el presupuesto señalado en el considerando precedente ha quedado acreditado, no existe impedimento alguno para acoger la inscripción primera de dominio en virtud de la resolución administrativa, memoria descriptiva y planos adjuntos, que constituyen título suficiente para la inscripción rogada, conforme a lo prescrito en los artículos 23 y 26 del Decreto Legislativo N° 653 “Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario” y asimismo el artículo 33 del Decreto Supremo N° 0048-91-AG; Reglamento de la Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Agrario;

Que, sin embargo, a efectos de calificar el instrumento público administrativo constituido por la Resolución Directoral Ejecutiva N° 06-96-AG-PETT del 31 de enero de 1996, que en copia certificada forma parte del título venido en grado, se requiere determinar las formalidades que el precitado instrumento debe observar, en aplicación de las normas especiales que regulan los registros jurídicos, conforme establece el artículo 2009 del Código Civil, para lo cual debe tenerse en cuenta que para la inscripción de una primera inscripción de dominio deviene relevante acreditar la firmeza del pronunciamiento del órgano administrativo; ello tomando en consideración la naturaleza del registro, donde toda inscripción que se genera, goza de la presunción de veracidad, como consecuencia de la aplicación del principio de legitimación registral, presunción que sólo puede ser enervada en la vía judicial;

Que, en este sentido, la prohibición de suspender la ejecución del acto impugnado, contenida en el artículo 104 de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos deviene inaplicable al procedimiento registral, debiendo en consecuencia presentarse la constancia de que la resolución administrativa ha quedado consentida a efectos de poder generar una inscripción definitiva, omisión que puede ser subsanada dentro del plazo previsto en el artículo 147 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, finalmente, con respecto a lo sustentado por el apelante, respecto a las presuntas observaciones sucesivas formuladas por el Registrador contraviniendo el artículo 153 del Reglamento General de los Registros Públicos, se aprecia que la calificación efectuada por el Registrador, no obedece propiamente a una transgresión de la norma contenida en el citado Reglamento, sino que por el contrario, las observaciones efectuadas con posterioridad derivan de la misma naturaleza del acto a inscribir en las que se han presentado diversos documentos complementarios, lo que ha conllevado a que surjan nuevos hechos que debían ser constatados a fin de proceder con la inscripción solicitada;

Que, por tanto, con arreglo a lo expuesto con el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción, siempre que se subsane la deficiencia advertida;

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 277-98-ORLC/JE del 30 de julio de 1998; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y declarar que el mismo es inscribible siempre que se subsane la deficiencia advertida a que se refiere el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS GONZALES LOLI
Vocal (e) del Tribunal Registral

LUIS ALIAGA HUARIPATA
Vocal (e) del Tribunal Registral

De conformidad con lo establecido en el artículo 94 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos, procede la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas cuando se extingue el derecho inscrito, dado que la finalidad que tiene el Registro es publicitar derechos para efectos de su oponibilidad, oponibilidad que debe subsistir mientras esté vigente dicho derecho.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 338-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 15 de julio de 2002

APELANTE : SUSANA DEL ÁGUILA BRACAMONTE
TÍTULO : N° 32609 DEL 18 DE FEBRERO DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 14031 DEL 9 DE ABRIL DE 2002
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : CANCELACIÓN DE ASIENTO
SUMILLA : CANCELACIÓN DE ASIENTO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicitó primigeniamente la inscripción de la cancelación del asiento 3-c) de la ficha N° 252317 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en la que consta inscrito el terreno de 5,800.00 m², ubicado con frente a la Av. La Punta formando esquina con la futura vía denominada Cabo Blanco, distrito de La Molina, en virtud de la Resolución N° 024-2002/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2002 expedida por la Jefa de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

Mediante Oficio N° 1696-2002-SBN-GO-JAR del 18 de marzo de 2002 se modifica la rogatoria a efectos de que se registre lo resuelto en el artículo 1° de la resolución mencionada, mediante el cual se declaró fundados los recursos de reconsideración interpuestos contra la Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991.

El título está conformado por el Oficio N° 791-2002-SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2000, Oficio N° 1696-2002-SBN-GO-JAR del 18 de marzo de 2002, Oficio N° 1887-2002/SBN-GO-JAR del 26 de marzo de 2002 y copias autenticadas de la Resolución N° 024-2002/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2002 expedida por la Jefa de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales y de las partes pertinentes de la Resolución N° 315-2001/SBN del 3 de setiembre de 2001 que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Manuel Edmundo Mejía Zamalloa, denegó la inscripción solicitada en los siguientes términos: “1. Teniendo en cuenta la modificación de la rogatoria original en el sentido que se inscriba sólo parcialmente lo dispuesto por la Resolución N° 024-2002 de la SBN, es decir, el artículo 1 de la citada resolución, consta de los considerandos de la misma la facultad de la JAR/SBN según el ROF de dicho organismo para revertir y recuperar el dominio del Estado y también para resolver los recursos de reconsideración interpuestos, pero no

para realizar adjudicaciones a favor de terceros. 2. Téngase en cuenta que se esta solicitando la transferencia a favor de particulares sin que la parte resolutive de la resolución lo señale expresamente. En atención al principio de legalidad y literalidad de las normas, el artículo 1° materia de inscripción solo está declarando fundados los recursos en una primera instancia sin disponer la adjudicación a favor de los reclamantes. Por último no cabe anotar literalmente el artículo citado en el rubro c), porque en este rubro se inscriben las transferencias definitivas de la propiedad en base a instrumento público que así lo declare expresamente. Base Legal: artículos 2010, 2011 y 2015 del Código Civil. Derechos pendientes de pago: S./ 14.00.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante manifiesta que el Estado mediante Resolución Ministerial N° 0694-79-VC-5600 del 28 de noviembre de 1979 adjudicó el inmueble materia del presente título a favor de Ernesto Paredes Arana y Oscar Napoleón Salazar Saavedra, a efectos de que sea destinado a un programa de habilitación urbana con fines de vivienda. Mediante Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991 el Estado revirtió el terreno mencionado por encontrarse libre de edificaciones, resolución que fue materia de recursos de reconsideración interpuestos por los referidos adjudicatarios, los que han sido resueltos según Resolución N° 024-2002/SBN-GO-JAR que amparó dichas impugnaciones; en consecuencia, señala, la Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 ha quedado sin efecto, no operando reversión alguna. Agrega que resulta aplicable el artículo 94 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos en virtud del cual se extiende la cancelación total de las inscripciones cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido, supuesto que se configura en el caso sub examine. Indica que la parte resolutive de la Resolución objeto de inscripción no tiene que mencionar transferencia alguna, ello es una consecuencia lógica de haber declarado fundado el recurso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de rogatoria corre inscrito en la ficha N° 252317 que continua en la partida electrónica N° 45038319 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En el asiento 2-c) de la partida registral precitada, se registró la compraventa otorgada por el Estado a favor de Ernesto Paredes Arana y su cónyuge Marcia Koth Mote y Oscar Napoleón Salazar Saavedra y su cónyuge Erminda Cuellar Ognio, mediante escritura pública del 23 de mayo de 1980 extendida ante el notario Manuel Reátegui Molinares; posteriormente, mediante Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991, se declaró la reversión a favor del Estado del inmueble sub materia, efectuándose la inscripción respectiva en el asiento 3-c).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es determinar si resulta procedente la inscripción de la Resolución Administrativa N° 024-2002/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2002 expedida por la Jefa de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en el extremo que declara fundados los recursos de reconsideración interpuestos contra la Resolución Ministerial N° 244-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991, inscrito en el asiento 3-c) de la ficha N° 252317 que continua en la partida electrónica N° 45038319 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

VI. ANÁLISIS

1.- Verificado el título archivado N° 4909 del 18 de octubre de 1983 en virtud del cual se extendió el asiento 2-c) de la ficha N° 252317 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, contiene la escritura pública de adjudicación en venta del 23 de mayo de 1980 otorgada por el Estado a favor de Ernesto Paredes Arana y su cónyuge Marcia Koth Mote y Oscar Napoleón Salazar Saavedra y su cónyuge Erminda Cuellar Ognio, ante el notario Manuel Reátegui Molinares, apreciándose de la cláusula segunda de la minuta inserta en la escritura mencionada que mediante Resolución Ministerial N° 0694-79-VC-5600 de 28 de noviembre de 1979 expedida por el ramo de Vivienda y Construcción en aplicación del Decreto Ley 18460 y ratificado por Resolución Ministerial N° 0200-80-VC-5600 del 17 de abril de 1980, se dispuso la adjudicación en venta en común a favor de los compradores, para que destinen el terreno a un programa de habilitación urbana con fines de vivienda; y, de la cláusula cuarta que el terreno materia de adjudicación revertiría al dominio del Estado, sin obligación de abonar suma alguna, si en el plazo de 3 años contados a partir de la fecha de la Resolución Ministerial N° 0694-79-VC-5600 del 28 de noviembre de 1979 los compradores no hubieran cumplido con ejecutar la construcción del proyecto o se hubiera aplicado a fines distintos al señalado.

2.- Mediante Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991 se declaró la reversión a favor del Estado del terreno de 5,800 m² ubicado en el lado Este de la urbanización El Sol de la Molina, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, reversión que fue inscrita en el asiento 3-c) de la ficha N° 252317 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito del título archivado N° 31884 del 25 de febrero de 1997.

3.- La Cuarta Disposición Final del Decreto Ley N° 25556, Ley Orgánica del Ministerio de la Presidencia, modificada por Decreto Ley N° 25738, creó la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) como un organismo público descentralizado del Ministerio de la Presidencia con la finalidad de llevar el registro, control y administración de los bienes inmuebles y muebles que comprenden el patrimonio estatal; mediante Ley N° 27395 se adscribió la Superintendencia de Bienes Nacionales al Ministerio de Economía y Finanzas a partir del 1 de enero del 2001, precisándose mediante el artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, que la Superintendencia de Bienes Nacionales tendrá la autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de los bienes de propiedad estatal cuya administración está a su cargo, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las establecidas en dicha norma, respetando la competencia sobre bienes de propiedad municipal y aquellos que sean materia de procesos de formalización.

4.- El artículo 7 inciso f) del Estatuto de la Superintendencia de Bienes Nacionales aprobado por Decreto Supremo N° 131-2001-EF establece como una de las atribuciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, administrar y disponer de los bienes de propiedad estatal a su cargo, y el inciso m) del mismo artículo prescribe también como atribución, poner fin a las afectaciones en uso y/o adjudicaciones de los bienes de propiedad estatal mediante resoluciones de reversión; norma que debe ser concordada con la Sexta Disposición Complementaria del Reglamento de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF, en virtud de la cual las resoluciones que dicte la Superintendencia de Bienes Nacionales relativas a las transferencias de dominio o afectaciones en uso aprobadas antes de la entrada en vigencia del referido Reglamento, tienen plena validez

para declarar la reversión o desafectación a favor del Estado y promover las acciones correspondientes conforme a la normativa vigente, es decir, que dichas normas otorgan competencia resolutoria así como facultades legales y procesales a la Superintendencia de Bienes Nacionales en materia de reversión y desafectaciones; asimismo, el artículo 39 inciso e) del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales aprobado por Resolución N° 315-2001/SBN del 3 de setiembre de 2001, establece que la Jefatura de Adquisiciones y Contrataciones de dicha entidad tiene la facultad de revertir y/o recuperar para el dominio del Estado, aquellos inmuebles que hubieran sido aplicados a una finalidad distinta de la adjudicación, siendo competente, en tal sentido, para resolver los recursos de reconsideración interpuestos contra los actos de reversión.

5.- En efecto, mediante Resolución N° 024-2002/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2002 expedida por la Jefa de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, se resolvió en el artículo 1, fundados los recursos de reconsideración interpuestos por Ernesto Paredes Arana y Oscar Napoleón Salazar Saavedra contra la Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991 a que se refiere el segundo punto del análisis, y en el artículo 2, cursar oficio al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para que se cancele la anotación de la reversión resuelta por la referida resolución ministerial, oficio que fue expedido el 7 de febrero de 2000 con el N° 791-2002-SBN-GO-JAR y que obra en el título alzado. Mediante Oficio N° 1887-2002/SBN-GO-JAR del 26 de marzo de 2002 se cambia la rogatoria, solicitando la inscripción del artículo 1 de la Resolución N° 024-2002/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2002.

6.- órgano o autoridad competente que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, a efectos de que reconsidere y por tanto, modifique su decisión.

7.- En ese orden de ideas, al haberse declarado fundados los recursos de reconsideración interpuestos por Ernesto Paredes Arana y Oscar Napoleón Salazar Saavedra contra la Resolución Ministerial N° 344-91-VC-5600 del 30 de diciembre de 1991, bajo responsabilidad del órgano que expidió la resolución, han cesado los efectos jurídicos de la resolución impugnada, lo que determina la extinción del derecho de propiedad del Estado sobre el inmueble sub materia, adquirido como consecuencia de la reversión.

8.- Debe tenerse en cuenta que la extinción del derecho de propiedad a favor del Estado, aún cuando no constituye una nueva adjudicación a favor de terceros, implica la modificación de la titularidad dominical publicitada en la ficha N° 252317 que continua en la partida electrónica N° 45038319 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ya que vuelve a tener vigencia el asiento 2-c), en donde consta el derecho de Ernesto Paredes Arana y su esposa Marcia Koth Mote y Oscar Napoleón Salazar Saavedra y su esposa Erminda Cuellar Ognio.

9.- Precisamente, el artículo 94 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos, regula situaciones como la indicada en el párrafo precedente, al establecer que procede la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos, lo que encuentra sustento en la finalidad que tiene el Registro, publicitar derechos para efectos de su oponibilidad, oponibilidad que debe subsistir mientras esté vigente dicho derecho.

10.- De conformidad con el principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, sin embargo, en los casos en que se acredite fehacientemente la extinción del derecho contenido en un asiento registral, en aplicación de la

norma a que se refiere el ítem que antecede, procede la cancelación del asiento respectivo, sin necesidad de pronunciamiento judicial.

11.- El acceso de un título al Registro presupone la calificación que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos¹, a efectos de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden generar una inscripción, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma, determinando la vocación de permanencia de los asientos registrales cuya intangibilidad, salvo título modificatorio posterior, a tenor del artículo 3 inciso b) de la Ley N° 23366 constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, correspondiendo exclusivamente al órgano jurisdiccional su declaración de invalidez, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos².

Dentro de este contexto, en casos en los que se pretenda la inscripción de actos modificatorios de titularidad dominical originados en virtud de una resolución administrativa, para producir firmeza en la mutación jurídico real que se pretende publicitar, se requiere acreditar que dicha resolución ha causado estado, porque habiendo sido emitido por un funcionario subordinado a otro de superior jerarquía, puede tratarse de un acto consentido por el transcurso del plazo para recurrir o haber sido materia de recurso de apelación; precepto enunciado de manera genérica en el artículo 52 del Reglamento General de los Registros Públicos³.

En consecuencia, a efectos del acceso al Registro del acto a que se contrae el título venido en grado, deberá presentarse constancia que acredite que la resolución cuya inscripción se solicita ha quedado consentida, sentido en el cual se ha pronunciado esta instancia en supuestos similares, mediante Resoluciones N° 200-98-ORLC/TR del 7 de mayo de 1998 y N° 060-99-ORLC/TR del 16 de marzo de 1999.

12.- Por tanto, no obstante el cambio de rogatoria, se desprende del escrito de apelación, que la rogatoria, en esencia, se contrae también a la cancelación del asiento 3-c) de la ficha N° 252317 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, lo cual resulta procedente, siempre que se subsane el defecto acotado en el ítem precedente.

13.- Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título, no cabiendo admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. En tal sentido, la oposición formulada por Carlos Ortega Sotelo ingresada al Registro mediante Hoja de Trámite Documentario N° 21501 del 27 de mayo de 2002, deviene improcedente; asimismo, debe denegarse el apersonamiento de Oscar Salazar Saavedra según escritos ingresados al Registro mediante Hojas de Trámite Documentario N° 23201 del 7 de junio de 2002 y N° 23668 del 11 de junio de 2002 así como la solicitud de informe oral y el apersonamiento formulados por Ernesto Paredes Arana mediante Hojas de Trámite Documentario N° 24249 del 14 de junio de 2002 y N° 24492 del 17 de junio de 2002.

14.- De conformidad con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 2011 del Código Civil y demás normas glosadas.

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento, de conformidad con lo expuesto en el análisis

de la presente resolución y señalar que es inscribible siempre que se subsane el defecto a que se refiere el undécimo ítem del análisis, dentro del plazo establecido en el artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Declarar improcedente la oposición formulada por Carlos Ortega Sotelo de conformidad con lo expuesto en el punto decimotercero del análisis de la presente resolución.
3. Declarar improcedente el apersonamiento formulado por Oscar Salazar Saavedra de conformidad con lo expuesto en el punto decimotercero del análisis de la presente resolución.
4. Declarar improcedente el pedido de informe oral y el apersonamiento formulados por Ernesto Paredes Arana de conformidad con lo expuesto en el punto decimotercero del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos: El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

² Artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos: Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

³ Artículo 52 del Reglamento General de los Registros Públicos: El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa

vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 452-1998-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 04 de diciembre de 2003

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por ROBERTO ATO DEL AVELLANAL, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 27521 del 23 de octubre de 1998, contra la observación formulada por la Registradora Pública de Lima, Dra. Diana Giannina Velis Pajuelo, a la solicitud de Cancelación de asiento. El título se presentó el 29 de setiembre de 1998 bajo el N° 167256, siendo denegado por la Registradora por cuanto: «La Resolución que se solicita inscribir, en un proceso sobre Ejecución de Garantías y no sobre nulidad de asiento registrales, no ha quedado consentida, según lo dispone el artículo 59 del Reglamento de las Inscripciones, dejándose constancia de que se verificó el tiempo transcurrido a partir de la fecha de vencimiento del crédito garantizado según lo prescribe el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, el mismo que vencía en el mes de noviembre de 1985, por lo que a la fecha del asiento de presentación del título 196963 del 20-11-97, el plazo de diez años estipulado en el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, se había cumplido largamente.»; interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título alzado, el recurrente solicita la nulidad del asiento de Cancelación 3-e) y la Renovación de Hipoteca registrada en el asiento 3-d) de la Ficha N° 147785 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito al parte judicial cursado por el Dr. Aladino R. Yaya Rodríguez, Juez del 59° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en los seguidos por LUDWIG ENGEL KG DE AUSTRIA con PLASTITAP S. A. sobre Ejecución de Garantías;

Que, consta del asiento 3-d) de la citada partida registral, la Constitución de Hipoteca respecto al inmueble ubicado con frente a la Calle 3, Manzana D, Lote 15 de la Urbanización Santa Raquel, Distrito de Ate, hasta por la suma de AS.2'136,012.15 Chelines Austríacos, otorgada por la Fábrica de Artículos Metálicos y de Cartón Los Sauces S.A. a favor de Ludwig Engel KG. de Austria, inscripción practicada en mérito a la Escritura Pública de Reconocimiento de Deuda, Constitución de Fianzas Solidarias, Constitución de Garantía Hipotecaria y Constitución de Prenda Industrial otorgada por PLASTITAP S. A., Felipe Chueca Martínez, Nella Piaggio Ruiz, Jorge Caverro Regis, Fábrica de Artículos Metálicos y de Cartón Los Sauces S.A. a favor de Ludwig Engel KG. de Austria, extendida el 25 de mayo de 1984 ante el Notario de Lima, Dr. Jorge Eduardo Orihuela Iberico, presentada a través del Título 49101 del 19 de mayo de 1988;

Que, asimismo, consta del asiento 3-e) de la Ficha N° 147785, que la referida inscripción de hipoteca fue cancelada a solicitud de parte interesada contenida en el título archivado N° 196963 del 20 de noviembre de 1997, al amparo de la Ley N° 26639;

Que, el parte judicial venido en grado, contiene copia certificada de la Resolución del 17 de setiembre de 1998, a través del cual el Juez Civil declara Nulo el asiento 3 -e) de la Ficha N°147785 y dispone la Renovación de la Hipoteca registrada en el asiento 3-d) a

favor de la Compañía Ludwig Engel KG de Austria, advirtiéndose de los actuados judiciales que dicho mandato resulta contrario a la naturaleza del procedimiento de ejecución de garantías en que la pretensión principal es hacer efectivo el pago;

Que, al respecto, acorde con el principio de Legalidad en su modalidad de Calificación registral consagrado en el artículo 2011 del Código Civil, concordante con el Numeral IV del Título Preliminar y los artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, los registradores examinan los documentos presentados, apreciando su legalidad, la competencia y facultades del funcionario que autentica el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales y la licitud del acto, no siendo de aplicación esta calificación, bajo responsabilidad del registrador cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordena la inscripción;

Que, en tal sentido, la función calificadora del Registrador, limitada en cuanto se trata de títulos provenientes de sede judicial, se constriñe a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, no padece de vicios que atentan contra su validez, la competencia del Juzgado o Tribunal que lo expide, las formalidades del documento y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera del ámbito de calificación la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución así como su adecuación a la ley, tal como lo ha expresado esta instancia en la Resolución N° 347-96-ORLCITR del 30 de setiembre de 1996 y Resolución N° 271-98-ORLC/TR del 31 de julio de 1998;

Que, en el mismo sentido, GOMEZ GALLIGO (cit. por Manzano Solano, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario. Vol. II. Madrid, 1994, p. 582) señala que «a diferencia de los documentos públicos notariales, los documentos judiciales no pueden ser objeto de calificación sino en determinados extremos, pues de lo contrario quedaría afectado el principio jurídico de unidad de jurisdicción», equivalente en nuestra legislación a la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, consagrada en el inciso 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;

Que, a mayor abundamiento, y sin que ello implique la renuncia a la función calificadora del Registrador que debe ejercerse en relación a los aspectos antes mencionados, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales de índole administrativo emanada de la autoridad judicial competente, en sus propios términos sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala tal como lo prescribe el primer párrafo del artículo 4° del T.U.O. de la ley Orgánica del Poder Judicial;

Que, de otro lado, acorde con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, consagrada en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y regulada entre otros, en el artículo 365 del citado código adjetivo, los actos procesales son impugnables por las partes o los terceros legitimados, en tanto la resolución judicial no haya quedado firme;

Que, el Código Procesal Civil respeta el doble grado de la jurisdicción salvo en aquellos casos en que el legislador haya previsto expresamente la impugnabilidad de las resoluciones judiciales, en ese sentido, siendo que el Registro debe publicitar actos o situaciones jurídicas con vocación de permanencia, extendiéndose dicha exigencia a los mandatos judiciales (salvo aquellos supuestos de anotaciones preventivas), los mismos que para ser publicitados deben ser firmes, consecuentemente cuando se solicita al juez la remisión de partes al Registro, se exige la constancia de que la Resolución Judicial que

dispone la nulidad de un asiento registral, o la inscripción de algún acto ha quedado consentida o ejecutoriada;

Que, en este sentido, de los actuados judiciales venidos en grado, se aprecia que con relación a la resolución del 17 de setiembre último, expedida por el Juez del 59º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y que constituye el fundamento de los actos rogados, no se ha emitido el decreto en el que conste la circunstancia de haber quedado consentida o ejecutoriada;

Que, en relación a la «constancia» que la Registradora consigna en la esquila de observación, sobre el plazo computado para considerar extinguida la hipoteca inscrita en el as. 3d) de la ficha N° 14785, acordé con el artículo 3º de la Ley N° 26639, se advierte que la referida indicación no constituye un extremo de la observación formulada, sino que conforme a su propio tenor, resulta una información referencial consignada en la esquila, no siendo procedente en consecuencia, que ésta instancia emita pronunciamiento al respecto;

Que, acorde con lo expuesto, el título venido en grado resulta compatible con sus antecedentes registrales, como lo establece el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo procedente su anotación, siempre que se subsane el defecto advertido en el considerando precedente, dentro del plazo previsto en el art. 147 del Reglamento General de los Registros Públicos;

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 277-98-ORLC/JE del 30 de julio-de 1998;
y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR, la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y declarar que el mismo es inscribible siempre que así lo expedito el solicitante, adecuándose a lo señalado en el último considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

TULIO BELOGLIO BELOGLIO
Vocal (e) del Tribunal Registral

CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 236-99-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 21 de setiembre de 1999

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por **JAIME GABRIEL TANTALEAN CAMPOS**, mediante Hoja de Trámite N° 21427 del 05 de Julio de 1999, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Alonso Amorós Figueroa, a la solicitud de inscripción de Embargo en forma de Inscripción (Propiedad), en mérito a partes judiciales. El título fue presentado el 20 de Mayo de 1999 bajo el No. 80887. El Registrador denegó la inscripción por cuanto: “Subsiste la observación de fecha anterior en el sentido de que el dominio del ejecutado se encuentra anotado preventivamente mientras que tanto en el escrito de fecha 30-04-1999 (solicita la variación de embargo) así como la resolución del 04-05-1999 (dispone la anotación de embargo) hacen referencia a que el dominio de Josías Espinoza Cárdenas tiene la calidad de definitivo, lo cual es discrepante con los antecedentes registrales. Por otro lado téngase presente que de acuerdo al título archivado que dio mérito a la anotación preventiva de dominio, se aprecia que el embargado ha adquirido únicamente un área de 146.30 m2. por lo que, el embargo, no podrá recaer sobre la totalidad del inmueble, dejándose constancia que habiéndose oficiado al juez cursor de los partes judiciales, se espera lo que resuelva el juez”. Interviniendo como Vocal Ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado; y,

CONSIDERANDO

Que, el título venido en grado contiene los partes judiciales enviados mediante oficio de fecha 19 de mayo de 1999 suscrito por la Juez del Cuadragésimo segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. María S. Pulache Ayala que contiene las copias certificadas de los actuados judiciales seguidos por D'onofrio S.A. contra Llamcasun Multiservis S.R.L. y otros sobre Obligación de Dar Suma de Dinero - Medida Cautelar, a través del cual ordena trabar embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/.160,000 nuevos soles sobre el inmueble de propiedad del ejecutado Josías Espinoza Cárdenas, ubicado en la Calle 2, Manzana E-2 lote 16 de la Urbanización Monterrico Sur del distrito de Santiago de Surco, inscrito en la ficha 1307206 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, revisada la indicada partida registral se puede apreciar que en el asiento C00001 de la partida electrónica 44925877 (continuación de la ficha 1307206) corre anotada preventivamente la compra venta otorgada por la sociedad conyugal conformada por don Juan Espinoza Ortega y Felicia Cárdenas Barreto, a favor de Josías Espinoza Cárdenas, por el precio de S/.40,000 nuevos soles, celebrado mediante escritura pública 11 de octubre de 1995 otorgado ante notario de Jauja Dr. Arturo Quispealaya Cerrón, presentado para su inscripción mediante título N° 58316 del 13 de abril 1999;

Que, del título archivado N° 58316 del 13 de abril 1999 que dio mérito a la anotación preventiva referido en el considerando precedente, es de verse que don Josías Espinoza Cárdenas adquirió únicamente un área de 146.30 m2. del área total del inmueble, conforme se aprecia además del asiento C00002 de la citada partida electrónica 44925877, estando dicha anotación preventiva vigente a la fecha de interposición del presente recurso;

Que, el parte judicial materia de grado contiene la resolución judicial N° 23 de fecha 04 de mayo de 1999 expedida por la judicatura antes mencionada, que ordena expresamente anotar la medida cautelar sobre el inmueble antes citado, reuniendo las formalidades exigidas por el artículo 653 del Código Procesal Civil y artículo 80 Reglamento de las Inscripciones;

Que, el artículo 79° del Reglamento de las Inscripciones establece que los embargos son materia de anotación preventiva, y el inciso 7° del artículo 2019 del Código Civil establece que son inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble “los embargos ... verosíblemente acreditados”, conteniendo asimismo nuestro ordenamiento civil sustantivo en su artículo 2012 la presunción, sin admitir prueba en contrario, de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones;

Que, el artículo 656 del Código Procesal Civil establece que tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito; este embargo no impide la enajenación del bien pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito;

Que, conforme se desprende del asiento C00002 de la partida electrónica N° 44925877, la anotación preventiva de dominio obrante en el asiento C00001 de la partida electrónica antes mencionada, se realizó por adolecer el título de defecto subsanable;

Que, las anotaciones preventivas extendidas por adolecer el título de defecto subsanable caducan a los sesenta días de la fecha del asiento de presentación correspondiente salvo que en mérito a Resolución Judicial por justa causa, se prorrogue este plazo hasta ciento ochenta días;

Que, de lo anterior se desprende que el asiento anotado en el rubro C00001 de la partida electrónica N° 44925877 tiene una vigencia temporal de 60 días desde la fecha de presentación del título, por lo que no nos encontramos frente a una situación jurídico registral de carácter permanente sino mas bien de carácter transitorio;

Que, para que proceda la anotación de embargo, resulta necesario conforme lo establece el artículo 656 del Código Procesal Civil que resulte compatible con el título de propiedad inscrito;

Que, en el título materia de alzada la titularidad de don Josías Espinoza Cárdenas no se encuentra inscrita sino anotada preventivamente, por lo que no cabría anotarse el embargo en razón a que el ejecutado no tiene un dominio consolidado sobre el inmueble inscrito en la ficha N° 307206;

Que conforme expresa Roca Sastre en Derecho Hipotecario (8va edición Tomo VII, pag. 392) “el fundamento de este tipo de anotación preventiva consiste en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título, cuya inscripción haya sido suspendida por defectos subsanables (...) pues el plazo de aquel asiento puede resultar insuficiente para que los interesados procedan a subsanar tales defectos o para que se hayan superado las circunstancias de imposibilidad temporal de poder proceder a la inscripción”;

Que, sin embargo, el órgano jurisdiccional emitió pronunciamiento reiterativo ordenando la anotación del embargo expresando que tiene conocimiento que el dominio del embargado corre inscrito en forma preventiva;

Que, lo mencionado en el considerando inmediato anterior se desprende de la Resolución N° 21 de fecha 05 de julio de 1999 mediante la cual se aclara el auto de embargo, en cuanto que la medida de inscripción únicamente deberá afectar el área del inmueble adquirido por el ejecutado Josías Espinoza Cárdenas, y anotarse la misma, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo establecido por el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, resolución que fue alcanzada a esta instancia por el apelante don Jaime Tantaleán Campos, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 23356 del 19 de julio de 1999;

Que, en este sentido, si bien el título presentado no se adecúa a los antecedentes registrales, por constar el dominio anotado en forma preventiva y sujeto a caducidad de pleno derecho lo que supondrá que el asiento extendido quede *desinscrito*, y que, en relación al predio, tratándose de parte de un inmueble inscrito, éste debería previamente segregarse conforme al sistema de folio real consagrado en nuestra normativa registral, también es cierto que los Registradores a cargo de la calificación del mismo formularon las observaciones pertinentes, haciendo de conocimiento del Juzgado las deficiencias advertidas, siendo que en virtud de los mandatos judiciales contenidos en las Resoluciones N° 23 del 04 de mayo de 1999 y N° 21 del 05 de julio de 1999, la judicatura reitera su mandato, asumiendo así la responsabilidad de la anotación ordenada; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

DEJAR SIN EFECTO la observación del Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva, y disponer su anotación conforme a los considerandos de la presente Resolución.

Regístrese y Comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 279-2000-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 11 de setiembre 2000

VISTO, el Recurso, de Apelacion interpuesto por JOSE ANDRES SOTOMAYOR ARCINIEGA, mediante documento del 16 de mayo de 2000, contra la observacion formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, Dr. Luis Antonio Vargas Rivas, a la solicitud de INSCRIPCION DE SENTENCIA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO. El título fue presentado el 04 de abril de 2000, bajo el N° 983. El Registrador denegó la inscripción por cuanto "1.- Del texto del artículo 89 de la Constitución Política del Estado se colige que la prescripción adquisitiva de dominio sobre territorio de una Comunidad Campesina no es un acto justiciable, ni amparable ante sede judicial, al regular expresamente la norma constitucional su carácter imprescriptible. 2.- En lo que se refiere a mandatos jurisdiccionales, el registrador esta facultado para verificar la competencia del Juez o Tribunal que emite el mandato, adicionalmente verificará las formas extrínsecas de los documentos y los obstáculos que surjan de los antecedentes y precedentes registrales. Lo mencionado es plenamente aceptado y reconocido factica y doctrinariamente por la comunidad jurídica. En esta línea de pensamiento pese a ser un mandato judicial el divorcio declarado por un Juez de Paz Letrado éste no es acto inscribible en razón a que dentro de su ámbito el Juez de Paz Letrado no se encuentra dotado de competencia para resolver y declarar el derecho en la indicada materia. Del mismo modo y de lo expresado literalmente en el artículo 89 de la Constitución se verifica la imprescriptibilidad de los territorios de las comunidades campesinas, derivándose en lógica elemental de : este precepto que ningun órgano jurisdiccional tendría competencia para pronunciarse sobre prescripción de territorios comunales. El Registrador Público suscribiente deja constancia que en atención a que el pedido de aclaracion se ha referido en forma reiterada basicamente a la falta de competencia para un pronunciamiento de fondo no ha existido exceso a los límites legales impuestos a su función. La documentación contenida en ; el título ha sido ingresada en diversos asientos de presentacion, no habiendo sido impugnado el pedido de aclaración formulado en ninguna de ellas no pudiéndose conocer por este motivo la opinión del Tribunal Registral sobre el particular.- Base legal: Art. 2011 del Código Civil"; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Pedro Alamo Hidalgo; y,

Que, mediante el presente título se solicita la inmatriculación en el Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete del predio denominado Las . Lomas -Terrenos y Pastales " La Palapa" y "Aspitia" de 19.46 hectáreas (PAVI N° 12 - U.C.N° 13268), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, a favor de Fernando Ikeda Matsukawa, en mérito a los partes judiciales remitidos por el Juzgado Mixto de Cañete a través del Oficio N° 719-99-JX-JPR-EXP.N° 192-95 de fecha 08 de noviembre de 1,999; en los autos seguidos por la persona antedicha con la Comunidad Campesina de Chilca, sobre prescripción adquisitiva de dominio;

Que, como se desprende de los actuados judiciales antes referidos, el Juzgado Mixto de Cañete, expidió sentencia (resolución N° 23) de fecha 30 de diciembre de 1,997, por la cual se declare propietario a Fernando Ikeda Matsukawa del inmueble precitado, aclarada por resolución N° 24 de 11 de enero de 1,998, en el sentido de ordenar la

cancelación , independización de la ficha N° 2405 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete, relativo al predio de la Comunidad Campesina de Chilca, e inscripción a favor de Fernando Ikeda Matsukawa; del mismo modo, consta la resolución N° 28 de 22 de junio de 1998, por la que se declare consentida la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, el artículo 89 de la Constitución Política del Estado dispone las comunidades campesinas y las nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas...La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el segundo párrafo del artículo 88 de la acotada;

Que, los artículos 10 al 15 de la Ley N° 26845 - Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, promulgada con el carácter de ley orgánica, regulan el procedimiento para declarar en abandono legal las tierras de las comunidades campesinas de la costa, de conformidad con los artículos 88 y 89 de la Constitución Política del Perú, recayendo en el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) del Ministerio de Agricultura dicha facultad;

Que, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, sobre registros públicos (artículos 2008 a 2045 del Código Civil), elaborada por la comisión revisora del código civil de acuerdo a las leyes 24039 y 24136, publicada -separata- en el diario oficial El Peruano el día 19 de noviembre de 1990, en el comentario del artículo 2011, relativo al principio de legalidad, dice lo siguiente: " Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento como son la firma del juez o secretario de juzgado y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En este sentido no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción. Se debe agregar que el registrador jamás debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución, solo debe estar seguro que tal mandamiento judicial efectivamente se ha producido y no padece de vicios que atenten contra su validez (el error judicial de concepto no está incluido en estos vicios).";

Que, posteriormente, el Decreto -Legislativo N° 768 - Código Procesal Civil – agregó un párrafo al artículo 2011 del Código Civil, concerniente a la calificación de documentos de procedencia judicial, expresando que cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene una inscripción, el registrador solo podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro;

Que, la modificación del Código Civil en el artículo precitado, no supone en modo alguno la inobservancia de lo transcrito, en el quinto considerando de la presente resolución, porque efectuando una interpretación correcta de la norma, tenemos que el propio ordenamiento procesal civil, reconoce taxativamente lo que en doctrina se denominan obstáculos registrales (artículos 656 y 673 del código procesal civil); arribándose a la conclusión siguiente, que por lo demás ha sido expuesta en resoluciones previamente emitidas por este colegiado: que respecto de partes judiciales, el registrador se encuentra autorizado para realizar una calificación limitada a tres asuntos puntuales: a) La competencia del órgano jurisdiccional; b) Formalidades extrínsecas, y c) Obstáculos registrales; entendiendo por competencia aquella que exponen los artículos 5 al 34 del código adjetivo civil;

Que, en el expediente materia del grado, se observa, en cuanto a competencia, el fallo cuya inscripción se solicita ha sido expedido por el juez del lugar del domicilio de la Comunidad Campesina de Chilca (provincia de Cañete), de acuerdo a la materia demandada (declaración de prescripción adquisitiva de dominio), conforme a lo prescrito por los artículos 9, 17 y 488 del Código Procesal Civil; las formalidades extrínsecas han sido cumplidas por, medio del Oficio Nn 719-99-JX-JPR-EXP.N° 192-95 de 08 de noviembre de 1,999, firmado por el juez del juzgado mixto de Cañete, que contiene los partes judiciales autenticados por secretario judicial Juan Palomino Rivadeneyra, con los datos a que se refiere el artículo 59 del Reglamento de las Inscripciones y, por ultimo, no se constatan obstáculos registrales que impidan la inscripción del título;

Que; el Informe Técnico N° 4008-99-ORLC-GPI-SCAT, de 19 de octubre de 1,999, emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la Oficina Registral de Lima y Callao - ORLC- a solicitud del registrador público de Cañete, concluye que el predio de 19.46 Has (U.C.13268) , se halla en área no inscrita y no se superpone con propiedad de terceros inscritos, además no se encuentra comprendido en área registrada a favor de la Comunidad de Chilca.

Adicionalmente, expresa: "Según plano -catastral a escala 1:25,000 del Ministerio de Agricultura, el área solicitada se encuentra dentro de la comunidad de Chilca; sin embargo, dicha área, entre otras, no se halla inscrito on la Oficina Registral de Lima y Callao a favor de dicha comunidad.";

Que, la Unidad Agraria Departamental de Lima y. Callao, del Ministerio de Agricultura, ha asignado el código catastral al predio objeto del proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, denominandolo PAVI N° 12, con N° UU.CC. 13268, de 19.46 Has, emitiendo la memoria descriptiva y plano catastral respectivo a favor de Fernando Ikeda Matsukawa;

Que, de la informacion disponible, podemos sostener el hecho de la existencia de duda sobre si el predio Pavi.N° 12, UU.CC.N° 13268, de 19.46 Has, está situado efectivamente en territorio de la Comunidad Campesina de Chilca, más aun si se tiene en consideración, la misma no ha seguido el procedimiento estipulado en la Ley N° 24657- Ley de Deslinde y Titulación de las Comunidades Campesinas- (revisión de la ficha N° 2465 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete);

Que, en todo caso, es el Ministerio de Agricultura quien debería conocer con mayor criterio si tal o cual área esta comprendida en territorios comunales, y si como se verifica ha dispuesto asignar un número de unidad catastral al predio, otorgando plano y memoria descriptiva, ello significa que también para el ente estatal las tierras reclamadas no pertenecen realmente a la Comunidad Campesina varias veces nombrada o por lo menos se mantienen vigentes imprecisiones o vacíos sobre sus linderos, que no han sido aclarados aún en virtud de la norma acotada en el precedente considerando;

Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 4 de la Ley Organica del Poder Judicial, por el cual toda persona y autoridad esta obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativo emanadas de la autoridad judicial competente, en sus propios términos sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala;

Que, en tal sentido el Registrador no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, así este no se encuentre ajustado a las normas legales pertinentes, por

constituir el fondo de la resolución, aspecto que no es materia de calificación registral, tanto como examinar los fundamentos o la adecuación a la ley en lo que respecta al contenido de la resolución;

Que, en el caso submateria, el título fue presentado en varias oportunidades al registro, recibiendo observaciones de igual naturaleza, habiendo dispuesto el órgano jurisdiccional su inscripción, bajo apercibimiento de incoarse la acción penal correspondiente;

Que, en ese contexto, de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil resulta procedente acoger la presente rogatoria, siendo en todo caso responsabilidad del órgano jurisdiccional que expidió la sentencia la apertura de partida registral o inmatriculación solicitada;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete al título referido en la parte expositiva y ordenar su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese,

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 406- 2000 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 21 de noviembre 2000

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por MILTON ALDEA RODRIGUEZ, mediante Hoja de Trámite N° 042143 de fecha 13 de octubre de 2000, contra la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Dra. Rosa J. Tintaya Flores, a la solicitud de **INSCRIPCION DE PARTES JUDICIALES**. El título fue presentado el 24 de agosto de 2000, bajo el N° 152290. La Registradora denegó la inscripción por cuanto “ Subsiste lo observado toda vez que en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 45213684 que continúa de la ficha 375115 que corresponde al inmueble sub litis se ha inscrito el Convenio de Liquidación aprobado por la Junta de acreedores del insolvente Transportes de Lima Metropolitana EPS de conformidad al Art. 64 del Decreto Legislativo N° 845, por lo que sus efectos están a lo dispuesto por el Art. 67 de la citada norma produciéndose un estado indivisible entre el insolvente y sus acreedores que comprende todos sus bienes. Por lo que lo anteriormente señalado constituye un obstáculo que emana de la misma partida registral del inmueble que impide la inscripción del presente título. Asimismo en la Resolución del 18/08/2000 no se pronunció sobre la aplicabilidad del inciso 7 del Art. 19 del Decreto Legislativo N° 845 que expresamente señala que son Nulos y carecen de efectos legales: “Las ejecuciones judiciales y extrajudiciales de su patrimonio” realizados a partir de la presentación de la solicitud de declaración de insolvencia del deudor o la fecha en que ésta es puesta en su conocimiento, según corresponda y hasta la fecha en que la junta nombre o ratifique al administrador o liquidador. Siendo la fecha de la solicitud de declaración de insolvencia el 10 de marzo de 1998 según la Resolución N° 2251-1998-CSM-INDECOPI. En ese sentido de acuerdo con el principio de legalidad, solamente se extenderá una inscripción cuando el título se adecue a las normas jurídicas que rigen al acto en él contenido, por tanto siendo que el Art. 19 del Decreto Legislativo N° 845 ha sancionado con nulidad al acto que se pretende inscribir, su admisión en el registro deviene improcedente”; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Pedro Alamo Hidalgo; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el presente título se solicita la inscripción definitiva de la resolución judicial de fecha 10 de julio de 1998, por la que se resolvió “*Adjudicar a los accionantes el inmueble de propiedad del demandado con un área de terreno de 54,440 m2 y un área de construcción de 12,946 m2 ubicado en la esquina formada por las avenidas Las Avutardas N° 150 y Los Ruiseñores S/N del Distrito de Santa Anita e inscrito en la Ficha 375115, Asiento 2-C del Registro de Propiedad Inmueble, cursándose los partes a los Registros Públicos de Lima.*”, expedida por la Juez del Cuarto Juzgado Laboral de Lima Dra. Irma Zegarra Montero y Secretaria Catalina P. Villaverde Contreras;

Que, para tal efecto, se han presentado los partes judiciales conteniendo el Oficio N° 8037-94-6° JTL-NAB-ISR-99 y el Oficio N° 8037-94-6° JTL-NAB-00, de fechas 28 de junio y 11 de agosto de 2000, respectivamente, remitidos por el Juez del Sexto Juzgado en lo Laboral de Lima Dr. Nicéforo Altos Barreto, disponiendo inscribir en forma definitiva la

adjudicación ordenada mediante resolución de fecha 10 de julio de 1998, adjuntando copias certificadas de las piezas procesales pertinentes, en los autos seguidos por Milton Aldea Rodriguez y Otros contra Empresa de Transportes Lima Metropolitana EPS, sobre Depósito de Compensación por Tiempo de Servicios;

Que, revisada la partida registral del inmueble, ficha N° 375115 que continúa en la partida electrónica N° 45213684 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, relativa al Fundo sin denominación, ubicado en el Distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, formado por una parte de la Parcela "A" del Lote 3- Sector "A" Zona Baja del Fundo Inquisidor y Pulido con un área de 7,355.00 m2., inscrita a fojas 621 del tomo 1931 y parte de la Parcela Matriz del Lote 3 Sector "A" Zona Baja del Fundo Inquisidor y Pulido con un área de 47,085.00 m2., inscrita a fojas 455 del tomo 1247, comprendiendo un área total de 54,440.00 m2, aparece como propietario del inmueble Transportes Lima Metropolitana Empresa de Propiedad Social, en virtud de la adjudicación realizada por la Resolución Suprema N° 0425-75-AG-DZ-IV y al Acta de Entrega de Terreno del 16-11-1976. Figura inscrita también en el asiento D00001, la resolución judicial del 21-09-1999 expedida por el Juez del Sexto Juzgado en lo Laboral de Lima, Dr. Nicéforo Altos Barreto y Secretario Irene Sánchez Romero, ordenando inscribir el Auto de Remate de fecha 15-04-1998, como medida cautelar. Asimismo, corre inscrito en el asiento D00002 la Declaración de Insolvencia de Transportes Lima Metropolitana Empresa de Propiedad Social efectuada por la Resolución N° 2251-1998/CSM-INDECOPI del 13-11-1998 y, por último, en el asiento D00003 se constata la inscripción del Convenio de Liquidación de Transportes Lima Metropolitana EPS aprobado por la Junta de Acreedores en acta de fecha 24-03-2000;

Que, el artículo 64° del Texto Unico Ordenado de la Ley de Reestructuración Patrimonial, aprobado por Decreto Supremo N° 014-99-ITINCI, establece que: *" Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de celebrado el Convenio de Liquidación, el Liquidador deberá solicitar su inscripción en el Registro pertinente. Dentro del mismo plazo, el Liquidador deberá presentar copia del Convenio de Liquidación, certificada por el Presidente de la Junta y por el representante de la Comisión, ante el Juez, Arbitro o Tribunal Arbitral, Ejecutor Coactivo, Administrador del Almacén General de Depósito, Registrador Fiscal o persona, según el caso, que conocen de los procesos judiciales, arbitrales, coactivos o de venta extrajudicial, seguidos contra el insolvente. El vencimiento del plazo señalado no impedirá la presentación del Convenio de Liquidación, siendo el Liquidador responsable, frente a los acreedores y demás interesados, por los efectos que hubiese ocasionado su demora. La presentación de copias certificadas del Convenio de Liquidación suspenderá la ejecución de todos los procesos judiciales, arbitrales y administrativos, incluidos los ejecutivos y coactivos, que se dirijan contra el patrimonio del insolvente, y cuya pretensión sea el cobro de créditos."*;

Que, Transportes Lima Metropolitana Empresa de Propiedad Social, demandada en el juicio indicado en el segundo considerando de la presente resolución, solicitó la conclusión del proceso (Exp.N° 8037-94) y la remisión de los actuados a INDECOPI en virtud de lo dispuesto por el artículo 64° del Decreto Legislativo N° 845 (hoy TUO de la Ley de Reestructuración Patrimonial antes citado), habiéndose emitido al respecto las resoluciones de fechas 22-06-2000, 23-06-2000, 12-07-2000 y 18-08-2000, que forman parte de la rogatoria judicial, por la que se declara *suspenderse la ejecución, debiéndose de continuar el trámite solamente respecto a la formalización de la adjudicación por las razones antes señaladas, asimismo por lo expuesto en el quinto considerando la oposición formulada resulta infundada. Continuándose la causa según su estado; se ordena remitirse los partes a efectos de inscribir en forma definitiva la adjudicación ordenada mediante resolución de fecha 10 de julio de 1998 que obra en autos a fojas*

5941 a 5948 y en el porcentaje alícuota que se señala en el mismo, teniendo presente los herederos apersonados por los trabajadores fallecidos; se tienen por consentidas las resoluciones emitidas con fechas 22 y 23 de junio de 2000 y la que dispone *tenerse por concluido el proceso*, respectivamente, esto es que el órgano jurisdiccional estimó que los efectos de la insolvencia no alcanzan a la adjudicación que es materia del grado, conforme ha sido expuesto además de modo expreso a través del Oficio N° 8037-94-2000-6° JTL-NAB de fecha 27-09-2000 dirigido por el Juez del Sexto Juzgado en lo Laboral de Lima Dr. Nicéforo Altos Barreto al Jefe de la Oficina Registral de Lima y Callao;

Que, revisado el título archivado N° 128257 de fecha 10 de agosto de 1999, que dio mérito para la extensión del asiento D00001 de la partida electrónica N° 45213684 continuación de la ficha N° 375115 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, referente a la solicitud de inscripción de los partes judiciales del acta de remate de fecha 15 de abril de 1998, del inmueble de propiedad de la demandada ubicado en la Avenida Las Avutardas N° 150 y la Avenida Los Ruiseñores s/n Distrito de Santa Anita, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 54,400 m² y un área de construcción de 12,946.00 m²., formulada por medio del Oficio N° 8037-94-6° JTL-NAB-ISR-99 de fecha 09 de agosto de 1999, remitido por el Juez del Sexto Juzgado en lo Laboral de Lima, Dr. Nicéforo Altos Barreto, en los seguidos por Milton Aldea Rodríguez y Otros contra Transportes Lima Metropolitana Empresa de Propiedad Social, sobre Pago de Depósitos por Compensación por Tiempo de Servicios (Exp.N° 8037-94), se verifica que ante la observación del Registrador Público Dr. Remigio Aparicio Rojas Espinoza, el Juzgado dispuso a través de la resolución judicial de fecha 21-09-99 remitida con Oficio N° 8037-94-6to.JTL-NAB-ISR, de fecha 22 de setiembre de 1999, que la inscripción del acta de remate antes mencionada sea como medida cautelar, en razón de existir tercerías pendientes de resolución;

Que, se entiende que la inscripción del acta de remate del 15 de abril de 1998, constituye propiamente una anotación preventiva extendida en mérito a orden judicial, y en tal sentido tiene como fin asegurar la eficacia de lo que se resuelva en definitiva en el proceso, habiéndose dado cumplimiento a tal circunstancia con la remisión de los partes judiciales submateria, en los cuales se pide la inscripción definitiva del auto de adjudicación de fecha 10 de julio de 1998 y del acta de remate de fecha 15 de abril de 1998, con la constancia de haber quedado consentido el referido auto, según copia certificada de la resolución de fecha 19 de julio de 2000;

Que, el artículo 87 del Reglamento de las Inscripciones prescribe que: *“Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierte en inscripción del mismo, surte ésta sus efectos desde la fecha de la anotación”*;

Que, revisada nuevamente la ficha N° 375115 que continúa en la partida electrónica N° 45213684 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, consta inscrito en el asiento 12-d) el embargo preventivo ordenado por el Juez del Séptimo Juzgado de Trabajo de Lima Dr. Mario Gilmer Cuentas Z. y Secretario De los Ríos, mediante resolución del 25-03-96, hasta por la suma de S/. 7'500,000.00 Nuevos Soles, en los seguidos por Milton Aldea Rodríguez y Otros contra Transportes Lima Metropolitana Empresa de Propiedad Social, sobre Pago de Depósitos de Compensación por Tiempo de Servicios y en el asiento 14-d) la conversión del embargo preventivo en definitivo por haberlo ordenado así el Juez del Séptimo Juzgado de Trabajo de Lima Dr. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga, mediante resolución del 29-04-96 y Oficio del 15-05-96;

Que, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, sobre registros públicos (artículos 2008 a 2045 del Código Civil), elaborada por la comisión revisora del código civil de

acuerdo a las leyes 24039 y 24136, publicada en separata del diario oficial El Peruano el día 19 de noviembre de 1990, en el comentario del artículo 2011, relativo al principio de legalidad, dice lo siguiente: “ Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento como son la firma del juez o secretario de juzgado y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En este sentido no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción. *Se debe agregar que el registrador jamás debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución, sólo debe estar seguro que tal mandamiento judicial efectivamente se ha producido y no padece de vicios que atenten contra su validez (el error judicial de concepto no está incluido en estos vicios).*”;

Que, posteriormente el Decreto Legislativo N° 768 (Código Procesal Civil) agregó un párrafo al artículo 2011 del Código Civil, concerniente a la calificación de documentos de procedencia judicial, expresando que cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene una inscripción, el registrador sólo podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro;

Que, la modificación del Código Civil en el artículo precitado, no supone en modo alguno la inobservancia de lo transcrito en el décimo considerando de la presente resolución, porque efectuando una interpretación debida de la norma, tenemos que el propio ordenamiento procesal civil, reconoce taxativamente lo que en doctrina se denominan obstáculos registrales (artículos 656 y 673 del código procesal civil) ; arribándose a la conclusión siguiente, que por lo demás ha sido expuesta en resoluciones previamente emitidas por este colegiado: que respecto de partes judiciales, el registrador se encuentra autorizado para realizar una calificación limitada a tres asuntos puntuales: a) La competencia del órgano jurisdiccional; b) Formalidades extrínsecas, y c) Obstáculos registrales;

Que, en el presente caso, la Registradora Pública cumplió con poner en conocimiento del Juez la observación formulada al título N° 152290, por medio del Oficio N° 0006-2000-35°-SRE-GPI-ORLC de fecha 18 de setiembre de 2000, siendo respondido a través del Oficio N° 8037-94-2000-6°JTL-NAB, de fecha 27 de setiembre de 2000, suscrito por el Juez del Sexto Juzgado en lo Laboral de Lima Dr. Nicéforo Altos Barreto, por el cual se aclaró *“el mandato que dispone la inscripción de la adjudicación a cada uno de los trabajadores beneficiarios en los términos siguientes: Que conforme a las copias certificadas que deben obrar en su despacho, mediante resolución de fecha 10 de julio de 1998 el Cuarto Juzgado Transitorio Laboral (Juzgado en el cual se tramitó originariamente los actuados) adjudica el inmueble materia de la inscripción a cada uno de los trabajadores demandantes, dicha resolución ha quedado consentida al no haberse interpuesto recurso impugnatorio alguno contra ella. Que la demandada por Resolución N° 2251-1998/CSM-INDECOPI de fecha 13 de noviembre de 1998 es declarada insolvente, esto es con fecha posterior a la adjudicación, en consecuencia esta Judicatura consideró que los efectos de la insolvencia no alcanzan a la adjudicación ordenada. Que lo señalado ha sido considerado en reiteradas resoluciones las mismos que no han sido materia de recurso impugnatorio por la emplazada, por lo que igualmente han quedado consentidas. Asimismo en la resolución de fecha 18 de agosto del año en curso la Judicatura se pronuncia respecto a la aplicabilidad del artículo 19 del Decreto Legislativo N° 845. Asimismo se deberá tener presente que la Ley 27146, se promulgó con fecha posterior a la adjudicación mencionada, por lo que no es aplicable en los actuados. Que por las*

razones expuestas esta Judicatura dispuso la inscripción de la adjudicación por encontrarse arreglada a Ley. Se acompaña copia certificada de las resoluciones que acreditan lo manifestado.”;

Que en este orden de ideas, esta instancia ha emitido reiterada y uniforme jurisprudencia como las resoluciones 048-99-ORLC/TR del 22-2-99, 259-98-ORLC/TR del 30-7-98, 031-2000 del 9-2-2000 en las que se expresa que cuando el órgano jurisdiccional emite pronunciamiento sustantivo respecto a la aplicabilidad o inaplicabilidad de determinada norma legal a la materia controvertida, lo que precisamente motivó la expedición de la resolución que dispone la inscripción de la adjudicación materia del título alzado, esta interpretación, al constituir el fundamento del mandato judicial emanado del órgano competente para conocer la controversia jurídica, no puede ser dejado sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionado en sede registral, correspondiendo en todo caso, a la parte que se considere perjudicada con dicha resolución, hacer valer su derecho en el mismo proceso;

Que, en este sentido, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por el cual toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativo emanadas de la autoridad judicial competente, en sus propios términos sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala;

Que, por consiguiente, el Registrador no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, así éste no se encontrara ajustado a las normas legales pertinentes, por constituir el fondo de la resolución, aspecto que no es materia de calificación registral, tanto como examinar los fundamentos o la adecuación a la ley en lo que respecta al contenido de la resolución;

Que, en ese contexto, de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil resulta procedente acoger la presente rogatoria, siendo en todo caso responsabilidad del órgano jurisdiccional que expidió los partes judiciales la inscripción de la adjudicación solicitada;

Que, por medio de las Hojas de Trámite N°s 045356, 046250 y 046249 de fechas 06-11-2000 y 10-11-2000, respectivamente, Right Business S.A., se apersona al procedimiento e informa por escrito sobre el asunto objeto de apelación, debiendo declararse improcedente dicho apersonamiento, por cuanto el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- **REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública al título referido en la parte expositiva y ordenar su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

2.- **DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud de apersonamiento y otros de Right Business S.A., en el expediente materia de apelación, contenida en las Hojas de Trámite descritas en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Resulta improcedente, en base a una interpretación distinta a la establecida por las autoridades jurisdiccionales como a la interpretación judicial que la sustenta, denegar la admisión al registro del mandato de adjudicación venido en grado, puesto que esto implicaría privar de sus efectos al mismo, más aún si no se aprecia que dicha adjudicación haya sido tachada o impugnada de modo alguno dentro del proceso.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 435-2000-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 13 de diciembre de 2000

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por CORPORACIÓN TAURO S.R.L, mediante Hoja de Trámite Nº 36840 del 11 de Setiembre de 2000, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Pedro Isaac Zumarán Arce, a la solicitud de inscripción de Adjudicación por remate judicial (Propiedad). El título se presentó el 31 de julio del 2000, bajo el Nº 135720. El Registrador denegó la solicitud de inscripción por cuanto: “Reingresado con fecha 17/08/2000 subsiste la observación formulada anteriormente, en el sentido siguiente: 1.- Que, en mérito al presente título, se solicita la inscripción de la *transferencia* de las *“acciones y derechos”* de Carmen Rosa Tello Villodaz a favor de Corporación Tauro S.R.L.; y, revisada la ficha Nº 372784, la misma *NO* se desprende que el inmueble constituido por el Lote 11 de la Mz. L -Urb. Las Acacias Monterrico- La Molina, se encuentre sujeto al *Régimen de Copropiedad*, caso en el cual *sí* procedería la adjudicación de acciones y derechos de uno de los copropietarios, toda vez que en dicha figura jurídica un mismo bien corresponde a *dos o más personas* en partes alícuotas (*acciones y derechos*), supuesto totalmente distinto al presentado en el *Régimen de Sociedad de Gananciales*, en el cual un mismo bien corresponde a un SOLO TITULAR (sociedad conyugal constituida por Manrique Garay Liceta y Carmen Rosa Tello Villodaz), constituyendo este un Patrimonio autónomo (Art. 65 del C.P.C.); por lo que para la inscripción de la adjudicación solicitada, es *necesario que se proceda a la individualización del derecho de propiedad* de Carmen Rosa Tello Villodaz sobre el inmueble antes mencionado, debiendo configurarse, para ello, alguno de lo supuestos de fenecimiento de la sociedad de gananciales. Base legal: Art. 65 C.P.C. Art. 315, 2011 C.C.”; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fredy Luis Silva Villajuán; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el presente título, se solicita la inscripción de la adjudicación por remate del 50% de acciones y derechos sobre el inmueble constituido por el lote Nº 11, Manzana “L” de la Urbanización Las Acacias de Monterrico, distrito de Ate (actualmente distrito de La Molina), inscrito en la ficha Nº 372784 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, según partes de la escritura pública el 08 de mayo de 2000, otorgada ante el notario Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez;

Que, el inmueble sub-materia es propiedad de la sociedad conyugal constituida por doña Carmen Rosa Tello Villodaz y don Manrique Garay Liceta, quienes adquieren el dominio en virtud a la compraventa celebrada con la Cooperativa de Vivienda del Colegio de Ingenieros del Perú Ltda Nº 317, según consta de la escritura pública de fecha 31 de octubre de 1983 otorgada ante el notario Felipe de Osma Elías, inscrita en el asiento 1-C de la ficha Nº 372784;

Que, en el asiento 2-d de la ficha antes mencionada, corre anotado el embargo sobre las acciones y derechos de Carmen Rosa Tello Villodaz hasta por la suma de US \$ 50 000,00, trabado en virtud a la Resolución de fecha 14 de enero de 1994 expedida por la Juez del Cuarto Juzgado Civil de Lima, Dra. Carmen L. Barrera Utano, Secretario Braulio Pérez P., en los seguidos por Minpeco S.A. contra la embargada sobre pago de dólares, medida cautelar derivada del proceso judicial que concluyó con la adjudicación contenida en el título objeto de solicitud de inscripción;

Que, conforme es de verse de los antecedentes registrales, dicho bien había sido afectado jurídicamente a las resultas del proceso judicial de pago de soles referido en el considerando que precede mediante la anotación de embargo, anotación que se realizó no obstante que el dominio del predio correspondía a un patrimonio autónomo, cual es, la sociedad conyugal constituida por doña Carmen Rosa Tello Villodaz y don Manrique Garay Liceta;

Que, la escritura pública referida en el primer considerando, contiene las piezas procesales pertinentes del expediente judicial entre las cuales se aprecia el Auto Admisorio de la demanda del 14/09/89, la Sentencia de primera instancia del 28/09/93, la Sentencia de la Corte Superior del 06/09/94, la Resolución del 07/03/1995, que declara devuelto el expediente y ordena el cumplimiento de lo ejecutoriado, la Resolución del 13/06/95, que dispone el embargo del inmueble, la Resolución del 03/06/97 que dispone la convocatoria a remate, la Resolución del 21/07/97, que dispone la adjudicación del 50% de acciones y derechos del inmueble referido en el primer considerando a favor de Minpeco S.A., la Resolución del 06/11/97, que requiere a la obligada el otorgamiento de la escritura pública, la Resolución del 05/05/99 que aprueba la cesión de derechos a favor de Ameno S.A y de ésta a Corporación Tauro S.R.L., y dispone el otorgamiento de la escritura pública. Asimismo, corre adjunta la copia certificada de la Resolución N° 1 del 03/07/00 a través de la cual se declara consentida la resolución que dispuso la adjudicación de las acciones y derechos;

Que sin dejar de reconocer las características del régimen de la comunidad de bienes en la sociedad de gananciales conforme a nuestra legislación, esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia sobre la calificación de las resoluciones judiciales, excluyendo de dicha calificación el contenido del mandato, que en el título apelado contempla expresamente el reconocimiento de la copropiedad en el régimen de la sociedad de gananciales, como se desprende no solamente de la resolución de fecha 03 de junio de 1997, emitida por el Juez del 2º Juzgado Civil de Lima Dr. Segundo Zarría Carbajo (inserta en la escritura pública apelada), por la que se resuelve *convocar a remate solamente el 50% de los derechos y acciones que corresponden a la demandada Carmen Rosa Tello Villodaz sobre el inmueble*, sino también de la Resolución de fecha 21 de enero de 1997, emitida por la Jueza provisional del mismo Juzgado Dra. Ana Prado Castañeda, por la cual adjudica el 50% de las acciones y derechos y ordena se formalice la adjudicación mediante escritura pública;

Que, de las citadas resoluciones se puede concluir además, que la adjudicación recaída en el inmueble de ninguna manera afecta los derechos de propiedad del otro cónyuge don Manrique Garay Liceta, toda vez que sólo se ha dispuesto la adjudicación del 50% de los derechos y acciones que le corresponden a la ejecutada Carmen Rosa Tello Villodaz;

Que, el artículo 617 del Código de Procedimiento Civiles -antecedente del artículo 648 del Código Procesal Civil vigente- establecía taxativamente la relación de bienes inembargables, norma legal que no prohíbe en ningún precepto la afectación con medida cautelar de embargo y la consiguiente adjudicación como consecuencia de dicha medida,

sobre los derechos expectaticios de uno de los cónyuges en una sociedad conyugal, por lo que en principio, denegar la inscripción de dicha medida dictada por juez competente sería -en el fondo- suspender la eficacia y hacer ilusoria la aplicación de sus efectos, teniendo en cuenta además que proviene de un mandato cuyos fundamentos han sido evaluados en sede judicial;

Que, en tal sentido, es de verse en el título materia de grado, que el órgano jurisdiccional emitió pronunciamiento sustantivo respecto a la procedencia de considerar derechos y acciones de cada uno de los cónyuges en la sociedad de gananciales, lo que precisamente determinó que se dictara la Resolución que ordenó la adjudicación del 50% de los derechos y acciones en favor de la apelante, y la resolución que ordena el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, interpretación ésta que al constituir mandato judicial emanado del órgano competente para conocer la controversia jurídica, no puede ser dejada sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionada en sede registral conforme lo establece el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial;

Que, a mayor abundamiento, de la revisión integral de la resolución judicial contenida en la escritura pública citada en el considerando precedente, se desprende que la adjudicación de derechos y acciones sobre el inmueble aludido otorgada a favor Minpeco S.A (posteriormente fueron cedidos los derechos a favor de Ameno S.A y de Corporación Tauro S.R.L.), no ha sido cuestionada en sede judicial, habiendo quedado consentida según se aprecia de la Resolución N° 1 del 03/07/00, constituyendo en consecuencia un mandato que fluye de lo actuado ante el órgano jurisdiccional, no siendo procedente por tanto, que el registro en principio, deniegue la inscripción, más aún cuando ésta no ha sido impugnada o tachada de modo alguno dentro del proceso;

Que, en consecuencia, resultaría improcedente, en base a una interpretación distinta a la establecida por las autoridades jurisdiccionales antes mencionadas denegar la admisión al registro de la adjudicación venida en grado, puesto que esto implicaría privar de sus efectos al mandato así emitido. Asimismo, ello conllevaría a que la pretensión amparada en el proceso judicial quedara desvanecida ante la inejecución del mandato de inscripción de la adjudicación que determina la culminación del referido proceso;

Que, esta instancia ya se ha pronunciado en forma similar mediante Resoluciones N° 034-97-ORLC/TR de fecha 30 de enero de 1997 y N° 216-99-ORLC/TR de fecha 31 de agosto de 1999;

Que, en concordancia con lo expuesto en los considerandos precedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, el Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

El Registro no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, ni el contenido de las resoluciones cuya inscripción solicita el juez por cuanto constituye un aspecto que no es materia de calificación registral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 448-2001-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 17 de octubre 2001

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por EMPRESA DE TRANSPORTES Y SERVICIOS SEÑOR DE ANIMAS APURIMAC S.A., mediante Hoja de Trámite N° 26881 del 25 de junio de 2001, contra la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dra. Silvia Montañez Zamora, a la solicitud de inscripción de acuerdos de junta general. El título se presentó el 07 de mayo de 2001, bajo el N° 84016. La Registradora observó el título por cuanto: “ Por resolución N° 38 de fecha 23/06/1999, expedida por el Dr. Juan Ulises Salazar Laynes, Juez del 57° Juzgado Especializado en lo Civil, se ordena la convocatoria a junta general de accionistas de la Empresa de Transportes y Servicios Señor de Animas de Apurimac Sociedad Anónima, sin embargo, el Oficio mediante el cual se remiten los partes a esta oficina ha sido suscrita por la Dra. Roxana Andía, Juez del 51 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, donde se ordena la inscripción de los acuerdos de la convocatoria judicial a junta general de accionistas, realizado con fecha 12/08/1999. Existiendo por lo tanto discrepancia entre lo ordenado por la Resolución N° 38 del 23/06/1999 y el oficio mencionado; dejándose constancia que, reingresado con fecha 19/06/2001 el título N° 84016 del 07/05/2001, se adjunta la resolución N° 115 del 11/06/2001, donde no se aclara el mandato judicial, por cuanto las resoluciones mencionadas no ordenan en forma expresa la inscripción de los acuerdos adoptados en la junta general del 12/08/1999. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado y de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil se advierten las siguientes observaciones: **2.-** Sírvase aclarar respecto al domicilio social, por cuanto en la resolución N° 38 del 23/06/1999 sobre convocatoria a la junta general del 12.08.1999 se señala que la junta se llevará a cabo en Jr. Conde De la Vega, Cercado de Lima (frente a la comisaría de Conde De la Vega), sin embargo tanto en los avisos de convocatoria como en el acta de junta general se señala Jr. Condesuyos N° 658 Conde De la Vega Cercado de Lima (frente a la Comisaría de Conde De la Vega). **3.-** Asimismo, el Juez en la resolución N° 38 del 23/06/1999 ordena que la junta general de accionistas del 12/08/1999 sea presidida por el señor Víctor Juvenal Sánchez Villafuerte; sin embargo, el que preside la junta es el señor Edilberto Tello Suárez. Se deja constancia que textualmente el Juez señala en la citada resolución: “...se ordena que la convocatoria junta de accionistas sea presidida por el demandado Víctor Juvenal Sánchez Villafuerte, por lo que no resulta procedente variar a dicha persona a efectos de que presida la convocatoria ordenada en autos...” **4.-** en el acta de la junta general de accionistas de fecha 12/08/1999 deberá además aclarar el acuerdo por cuanto se revoca los poderes del directorio encabezado por Víctor Juvenal Sánchez Villafuerte, sin embargo, en la ficha N° 126168 del Libro de Sociedades Anónimas del Registro de Personas Jurídicas de Lima no obran inscritos poderes otorgados en favor de aquellos. Aclarar si el acuerdo se refiere a la remoción de los miembros del directorio. Art. 2011 del Código Civil. **5.-** Del acuerdo de elección de directorio no se desprende que haya sido adoptado conforme al artículo 164 de la Ley General de Sociedades, es decir con representación de la minoría. Asimismo, no se señala en el acta si el acuerdo es adoptado por mayoría o por unanimidad. Siendo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 de la Ley General de Sociedades, el directorio deberá ser elegido por la Junta de Accionistas mediante el sistema de voto

acumulativo, salvo que el directorio sea elegido por unanimidad. En el presente caso, deberá ser materia de aclaración los acuerdos adoptados mediante Junta General de fecha 12/08/1999 por cuanto no consta el procedimiento establecido por la citada norma para la elección del directorio. **6.-** Tampoco se ha indicado la forma de votación obtenida para el nombramiento del representante legal a tenor de lo dispuesto por el artículo 135 de la Ley General de Sociedades. **7.-** De la parte final del acta no se aprecia que la misma se encuentre debidamente aprobada de conformidad con el artículo 135 de la Ley General de Sociedades. **8.-** De la lista de asistentes que aparece en la parte introductoria del acta se aprecia la concurrencia de 32 personas representando 6 400 acciones, sin embargo en la parte final del acta aparecen 21 nombres. Se deja constancia que en el acta se señala que la suscriben cada uno de los concurrentes, sin embargo no aparecen sus firmas (sólo 21 nombres). **9.-** Aclarar lista de asistentes por cuanto en la parte introductoria de la misma aparecen nombres entre paréntesis, los mismos que se repiten como el caso de Abdón Amador Roman De la Riva, Luis Anchayhua Altamirano, Rivelino Anchayhua Altamirano. Sírvase aclarar la lista de asistentes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 135 de la Ley General de Sociedades. Se deja constancia que reingresado con fecha 19/06/2001 el título N° 84016 del 07/05/2001, se adjunta la resolución N° 115 del 11/06/2001, donde se aclara los puntos 2) al 9) señalados, debiéndose aclararse dichos puntos en acta de conformidad con lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Sociedades, donde se señala que la junta general y los acuerdos adoptados deben constar en acta, la misma que debe realizarse con las formalidades previstas por la Ley General de Sociedades (artículos 14, 116, 134, 135) y la Ley del Notariado (artículo 104). **10.-** Asimismo, sin perjuicio de lo anteriormente señalado sírvase adjuntar copias certificadas por Notario del acta de junta general de fecha 12/08/1999 y su aclaratoria, la misma que debe cumplir con las formalidades señaladas en el artículo 104 de la Ley del Notariado, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 14 de la L.G.S.”; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata; y,

CONSIDERANDO

Que, con el presente título se solicitó la inscripción de la remoción del directorio, nombramiento de directorio y de representante legal de la EMPRESA DE TRANSPORTES SEÑOR DE ÁNIMAS APURÍMAC S.A., en mérito de partes judiciales, remitido mediante oficio s/n del 03 de mayo de 2001 del 51° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Dra. Roxana Andía Argote y que contiene las copias certificadas judiciales de la demanda de convocatoria judicial, auto admisorio (03 de julio de 1998), sentencia (14 de setiembre de 1998), resolución de vista del 27 de noviembre de 1998 que la confirmó, y resoluciones del 02 y 23 de junio de 1999 que señalan hora, fecha, lugar, agenda y el Notario que dará fe de los acuerdos, resolución del 06 de julio de 1999 donde se designa un Notario distinto para dar fe de los acuerdos, acta de junta general del 12 de agosto de 1999;

Que, mediante Oficio del 18 de junio de 2001, la misma Juez remite partes aclaratorias los que contienen - entre otros documentos -, la resolución N° 115 del 11 de junio de 2001;

Que, a esta instancia se ha presentado la Hoja de Trámite Documentario N° 40075 del 18 de setiembre de 2001, conteniendo los partes aclaratorios remitidos a través de oficio del 14 de setiembre de 2001 por la Juez del 51 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y donde se encuentra la resolución del 06 de agosto de 2001 en la que se indica que la Registradora Pública debe cumplir con realizar la inscripción correspondiente, bajo su responsabilidad, mas aun cuando se ha cumplido con adjuntar copias certificadas de los actuados del presente proceso;

Que, la Empresa de Transportes y Servicios Señor de Animas Apurímac S.A. está inscrita en la ficha N° 126168 y su continuación en la partida electrónica N° 00052167 del libro de sociedades anónimas del Registro de Personas Jurídicas;

Que, en la junta general del 12 de agosto de 1999, convocada judicialmente por el 57 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, se acordó la revocación de poderes del directorio presidido por Víctor Juvenal Sánchez Villafuerte, el nombramiento de nuevo directorio conformado por: Presidente: Tito Huamaní Salas, directores: Nicanor Gonzales Ganoza, Abdón Román De la Riva y Luis Antonio Anchayhua Altamirano; asimismo, se acordó el nombramiento del último de los mencionados como representante legal de la sociedad, otorgándole las facultades contenidas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil;

Que, la solicitud de convocatoria judicial a que se refiere el artículo 119 de la ley General de Sociedades, tiene por objeto que el Juez del domicilio social de la persona jurídica -sí la declara fundada -, ordene la convocatoria a asamblea, la misma que deberá contener los requisitos a que hace referencia el art. 116 de la misma ley, en ese sentido, el aviso debe especificar el lugar, día y hora de celebración de la junta general así como los asuntos a tratar, debiendo ser publicado con las antelaciones que prevé el citado artículo;

Que, en los procesos de convocatoria judicial las facultades jurisdiccionales no recaen sobre la determinación de la legalidad y adecuación legal y estatutaria de los acuerdos a adoptarse y por ello sus resoluciones sólo están encaminadas a ordenar la convocatoria; por lo que la calificación registral deberá ejercerse de acuerdo a los alcances del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y en el caso que se incorpore al parte judicial el acta de la junta general y exista mandato expreso de inscripción de acuerdos, el Registrador procederá de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil (párrafo adicionado por la Primera Disposición Modificatoria del TUO del Decreto Legislativo N° 768, Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS publicada el 23 de abril de 1993);

Que, en la resolución N° 115 del 11 de junio del 2001, la Juez aclara los puntos que fueron materia de observación por la Registradora, así señala: la junta se realizó conforme lo ordenado en la resolución del 02 de junio de 1999, la presidencia de la junta general estuvo a cargo de Edilberto Tello Juares debido a la inasistencia del Sr. Sánchez Villafuerte y se realizó de conformidad con el artículo 111 de la Ley General de Sociedades, la revocación realizada tiene sustento porque el directorio presidido por el Sr. Sánchez se encuentra facultado para representar a la empresa, los directores fueron designados en forma unánime, el Sr. Anchayhua fue elegido por aclamación y que los puntos siete, ocho y nueve deben ser tenidos en cuenta por el Registrador conforme a los términos expuestos en ella;

Que, los puntos siete, ocho y nueve están referidos a la aprobación de actas, así como aclaraciones a la asistencia a la junta general ;

Que, en la resolución del 06 de agosto de 2001, haciendo referencia a los términos de la resolución N° 115, la Juez expresamente ordena se cumpla con realizar la inscripción correspondiente; de lo que se colige que el mandato de inscripción se encuentra contenido en ambas resoluciones, de tal modo que la segunda de las resoluciones resulta complementaria de la primera, no pudiéndose entender que el mandato de inscripción se encuentra sólo en la segunda;

Que, en ese sentido, es el Juez quien al ordenar su inscripción asume la responsabilidad respecto de la legalidad de los acuerdos de la junta general del 12 de agosto de 1999, correspondiendo al Registro acatar el mandato judicial en conforme a lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en virtud del cual, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativo emanadas de la autoridad judicial competente, en sus propios términos sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la Ley señala;

Que, en consecuencia, el Registro no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, ni el contenido de las resoluciones cuya inscripción solicita el juez por cuanto constituye un aspecto que no es materia de calificación registral;

Que, de acuerdo a lo expresado, resulta procedente admitir la presente solicitud de inscripción,

Que, de otro lado, a las solicitudes de oposición a la inscripción presentadas por Víctor Sánchez Villafuerte a través de las hojas de trámites N° 27329-ORLC/TD del 27/06/2001, 28443-ORLC/TD del 05/07/2001, 36444-ORLC/TD del 24/08/2001, 37499-ORLC/TD del 03/09/2001 y 44086 del 12 de octubre de 2001; cabe indicar que siendo el procedimiento registral de naturaleza no contenciosa que se inicia a instancia del interesado de conformidad con el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos, no es procedente admitir las oposiciones a la inscripción;

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al título referido en la parte expositiva de la presente resolución y disponer su inscripción por los fundamentos expuestos.

Regístrese y comuníquese

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

REITERACIÓN DE MANDATO DE INSCRIPCIÓN

Es procedente la inscripción, si -no obstante conocer las deficiencias del título- la judicatura reitera un mandato, asumiendo en tal sentido, la responsabilidad de la inscripción ordenada.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 160-2001- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 09 de abril de 2001

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por EUDOCIO PAREDES MIRANDA en representación de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Las Flores 3ra. y 4ta. Zona, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 2055 del 15 de enero de 2001, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Marco Becerra Sosaya, a la solicitud de inscripción de conversión de anotación preventiva en definitiva. El título se presentó el 11 de diciembre de 2000 bajo el N° 225027. El Registrador denegó la inscripción solicitada de acuerdo a lo siguiente: "Se observa el presente título por cuanto el Juzgado no se pronuncia sobre el lote 23, manzana 117 el cual figura en la partida matriz con la misma área que los demandantes reclaman para la conversión en definitiva de su derecho de propiedad, lo cual no puede desconocerse, pues de procederse a la inscripción en la ficha N° 332983 se produciría una duplicidad de partidas. Sírvase aclarar este punto, a lo que debemos señalar que el mandato judicial como tal, no se está observando, sino que debe además el Juzgado pronunciarse sobre el lote 23 a que hacemos referencia, lo que no se desprende de la resolución del 15.11.2000 que hace remisión a la del 12.06.2000.", habiendo citado a informe oral al abogado patrocinante, quien no concurrió, interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la conversión en definitiva de la independización y traslación de dominio del inmueble ubicado en el jirón Los Narcisos, lote 19 de la manzana 117, urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, anotada preventivamente en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, en mérito a partes judiciales remitidos mediante Oficio N° 560-99-60JCL-DDM-RCG del 12 de octubre de 2000 expedido por la Juez del 60° Juzgado Corporativo Civil de Lima, en el proceso sobre inscripción definitiva de compraventa y otros, seguido por la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Las Flores Tercera y Cuarta Zona con la Cooperativa de Vivienda Las Flores y otros;

Que, se aprecia de los actuados judiciales obrantes en el título venido en grado, que la asociación recurrente interpuso demanda acumulada de inscripción definitiva de escritura pública de compraventa, rectificación de planos de replanteo, rectificación de la Resolución de Alcaldía N° 407-88-MLM-DGO-DU-DCO, rectificación de la escritura pública de compraventa otorgada por la Cooperativa de Vivienda Las Flores a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero y rectificación de la ficha N° 1145624, dirigiendo la misma contra la Cooperativa de Vivienda las Flores, Graciela Eudocia Chinchá Guerrero, la Municipalidad de Lima Metropolitana y los Registros Públicos de Lima;

Que, mediante sentencia del 23 de agosto de 1996, se declaró infundada la reconvenición interpuesta por la Cooperativa de Vivienda las Flores, improcedente la pretensión acumulada de rectificación de los planos de replanteo, improcedente la pretensión acumulada de rectificación de la Resolución de Alcaldía N° 407-88-MLM-DGO-DU-DCO,

infundada la pretensión acumulada de rectificación de la ficha N° 1145624, infundada la pretensión acumulada sobre indemnización de daños y perjuicios y *fundada la pretensión principal sobre inscripción definitiva de escritura pública de compraventa del lote de terreno N° 19 de la manzana 117 de la urbanización cooperativa Las Flores cuya inscripción preventiva se encuentra inscrita en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima;*

Que, asimismo, en la sentencia se dispuso que la numeración del lote que se transfirió mediante escritura pública otorgada por la Cooperativa de Vivienda las Flores a favor de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado las Flores Tercera y Cuarta Zona ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas el 16 de julio de 1995 es “(...) 19-A de la manzana 117 de la urbanización Cooperativa Las Flores y no 19 como erróneamente aparece en la partida registral correspondiente, por lo que el órgano jurisdiccional dispone que en lo sucesivo el lote sub litis deberá ser signado como lote 19-A, debiendo realizarse las correcciones administrativas con arreglo a la presente sentencia (...);”

Que, revisada la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, se aprecia que se independizó preventivamente de la ficha matriz N° 332826 que continua en la partida electrónica N° 11067466 del referido Registro, el lote 19 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, en mérito a la escritura pública del 16 de julio de 1985 otorgada ante el notario de Lima Dr. Ernesto Velarde Arenas (título archivado N° 4673 del 16 de agosto de 1985);

Que, en el asiento 2-b) de la ficha N° 332826, extendido en mérito al título archivado N° 8185 del 24 de mayo de 1985, consta anotado el proyecto de urbanización aprobada por Resolución Ministerial N° 1576-74-VI-5100 del 31 de julio de 1974, constituida por 135 manzanas, apreciándose que la manzana 117 comprende un área de 7,552.49 m², constituida por 22 lotes y un área destinada a mercado;

Que, asimismo, consta de la memoria descriptiva obrante en el título archivado mencionado, que en el proyecto de la urbanización Las Flores, se consignó el área del lote 19 de la manzana 117, como 246.26 m² con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con la calle los Narcisos con 10.22 ml, por la derecha entrando con el lote 18 con 19.88 ml, por la izquierda área mercados con 20.05 ml y por el fondo con los lotes 5 y 6 con 14.50 ml;

Que, en el asiento 4-b) de la partida registral referida, extendido en mérito al título archivado N° 43787 del 05 de mayo de 1988, consta inscrita la urbanización popular Las Flores, de conformidad con la Resolución de Alcaldía N° 407 del 11 de marzo de 1988 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana y la Resolución Ministerial N° 1576-74-VI-5100 del 31 de julio de 1974, autorizándose la libre adjudicación de los lotes excepto los destinados al aporte del Estado;

Que, cabe señalar, respecto al título archivado N° 47387, que de la revisión efectuada, se aprecian signos de haberse sustraído una foja, lo que ha sido ratificado por el Informe N° 43787 del 07 de marzo de 2001 expedido por Jefe del Archivo de Legajos de la ORLC, circunstancia que igualmente, debe ser puesta en conocimiento de la Gerencia de Propiedad Inmueble a efectos procedan conforme a sus atribuciones;

Que, la manzana 117 se encuentra conformada por 23 lotes, apreciándose que el lote 19, con un área de 228.23 m² y los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con el jirón Las Milenramas con 10.50 ml, por la derecha entrando con el lote 18 con 19.45 ml, por la izquierda entrando con el mercado con 19.90 ml y por el fondo con los

lotes 5 y 6 con 12.70 ml, fue independizado en la ficha N° 1145624 a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero;

Que, de otro lado, el lote 23 de la manzana 117 con un área de 3001.69 m² y con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente con la calle Las Milenramas con 60.40 ml, por derecha entrando con los lotes 19 y 5 con 40.75 ml, por la izquierda con los lotes 20 y 4 con 45.70 ml y por el fondo con la calle Los Nectandros con 75.50 ml, consta inscrito en la partida matriz al no haber sido materia de independización;

Que, el lote 19 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores, fue independizado preventivamente en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, no obstante que tanto el área como los linderos del mismo, según lo establecido en el proyecto de urbanización inscrito en el asiento 2-b) de la ficha matriz N° 332826, no concuerdan con los consignados en la escritura pública de compraventa del 16 de julio de 1985, situación que debe ser puesta en conocimiento de la Jefatura de la institución de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, asimismo, se aprecia que en el proyecto de la urbanización Las Flores, se señaló como área total de la manzana 117, una extensión de 7,552.49 m², que comprenden los 22 lotes mas un área *destinada a mercado*;

Que, sumadas las áreas de los lotes conformantes de la manzana 117, hacen un total de 4,652.27 m², existiendo un área remanente de 2,900.22 m², que comprendería la sección destinada a mercado;

Que, posteriormente al inscribirse la urbanización Las Flores, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 407 del 11 de marzo de 1988, que declaró cumplidas por la cooperativa sub materia -de conformidad con los planos de replanteo signados con el N° 071-87-MLM/DGO-DU-DCO- la ejecución de las obras de habilitación urbana, exceptuando las de carácter progresivo y autorizando la libre adjudicación de los lotes, con excepción de los destinados al Estado; se consignó que la manzana 117 se encontraba conformada por 23 lotes, siendo evidente que el lote 19 de la manzana referida, con 228.23 m² de área, adjudicado a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero, no corresponde al inmueble adjudicado a favor de la asociación recurrente, dado que este último tiene un área mayor (2,999.00 m²);

Que, como se desprende del sexto considerando de la sentencia del 23 de agosto de 1996, el Juzgado consideró que se había acreditado la transferencia de propiedad del bien sub litis a favor de la asociación recurrente, así como su ubicación y dimensión exacta, señalando sin embargo, que -al existir incongruencia en la numeración- era necesario numerar correctamente al mismo, designando al inmueble como lote 19-A, de la manzana 117 de la Cooperativa Las Flores y no como lote 19, en atención a que esta última numeración corresponde al lote de la codemandada Graciela Eudocia Chinchá Guerrero; sentencia confirmada por resolución de vista del 11 de mayo de 1998 en la parte recurrida que declara fundada la solicitud de inscripción definitiva en los Registros Públicos de la escritura pública de adjudicación;

Que, asimismo, mediante resolución suprema del 25 de junio de 1999, se declaró la nulidad de la sentencia de vista del 11 de mayo de 1998 únicamente en cuanto condena a la cooperativa demandada al pago de costas, reformando la sentencia en tal extremo y disponiendo que no existe nulidad en lo demás que contiene;

Que, en los numerales cuarto y quinto de la resolución a que se refiere el considerando precedente, se señaló que -al haberse acreditado que con la misma numeración del inmueble sub litis también es signado otro lote de la misma manzana y urbanización- procede designar el lote como 19-A, ello en razón a que no puede perjudicarse el derecho de la asociación demandante e incluso de terceros, debido al hecho de existencia de duplicidad de numeración de lotes, señalando que la decisión del juzgador, confirmada por sentencia de vista, se ajusta a derecho y no dispone la inscripción de una escritura distinta a la solicitada sino de aquélla pretendida en la demanda, sólo que variando la numeración del lote por razones técnicas de identidad;

Que, ante la solicitud de aclaración efectuada por el Registrador respecto del lote 23 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores, que correspondería al inmueble adjudicado a la asociación recurrente, conforme se desprende de la similitud en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas de los mismos, el Juez se ratificó en la rogatoria, señalando que la numeración correcta del lote es 19-A de la manzana 117 de la urbanización mencionada; asimismo, según resolución del 12 de junio de 2000, declaró improcedente la aclaración solicitada por la asociación recurrente, señalando que la misma implicaría una variación en la numeración del lote, dado que los planos de replanteo fueron presentados con posterioridad a lo resuelto por resolución suprema;

Que, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia, como las Resoluciones N° 189-2000-ORLC/TR del 02 de junio de 2000, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000 y N° 204-2000-ORLC/TR del 21 de junio de 2000, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador se encuentra facultado para examinar los siguientes aspectos puntuales: a) la competencia del órgano jurisdiccional, b) las formalidades extrínsecas, c) la adecuación a los antecedentes registrales y d) la condición de inscribible del título;

Que, en ese sentido Gómez Galligo citado por Antonio Manzano Solano (Derecho Registral Inmobiliario. Vol. II, Madrid, 1994, pág. 582), señala que “a diferencia de los documentos públicos notariales, los documentos judiciales no pueden ser materia de calificación sino en determinados extremos, pues de lo contrario quedaría afectado el principio jurídico de unidad de jurisdicción”, equivalente en nuestra legislación a la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, consagrada en el artículo 139 inciso 1) de la Constitución Política del Perú;

Que, el Registrador no consignó el dispositivo legal en virtud del cual se efectuaba la independización preventiva del lote 19 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores a favor de la asociación recurrente en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, en tal sentido, dado que no se cumplen los requisitos establecidos en el numeral II-XIX-3.6, Capítulo XVIII, Título II del Reglamento Nacional de Construcciones, se colige que la anotación se efectuó por adolecer de defecto subsanable, supuesto en cual -según establece el artículo 92 del

Reglamento de las Inscripciones- ha caducado al haber transcurrido en exceso el plazo establecido en el Reglamento referido;

Que, no obstante ello, según se advierte de los partes judiciales obrantes en el título alzado, dicha circunstancia fue evaluada por el Juez, disponiendo la inscripción definitiva de la escritura pública de compraventa del lote de terreno sub materia;

Que, de otro lado, en cuanto a la adecuación a los antecedentes registrales, cabe precisar que la misma, comprende la confrontación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, y complementariamente con los antecedentes registrales, verificando que ninguna inscripción, salvo la primera, se extienda sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana el acto previo necesario o adecuado para su extensión;

Que, como se ha señalado anteriormente, la manzana 117 de la urbanización Las Flores, se encuentra conformada por 23 lotes, no existiendo el lote 19-A, numeración con la cual, conforme a lo establecido en la sentencia del 23 de agosto de 1996, se deberá identificar al inmueble adjudicado a favor de la asociación recurrente; en consecuencia, el título alzado no se adecua a los antecedentes registrales;

Que, el Registrador, a través de las sucesivas presentaciones del título, formuló las observaciones pertinentes, haciendo de conocimiento del Juzgado las deficiencias advertidas, circunstancia que, igualmente, fue materia de solicitud de aclaración formulada por la asociación apelante, pronunciándose la Juez, entre otras, según resoluciones del 12 de junio de 2000, declarando improcedente la aclaración y 21 de agosto de 2000, esta última en la que la judicatura reitera su mandato, asumiendo en tal sentido, la responsabilidad de la inscripción ordenada;

Que, en consecuencia, debe procederse a la inscripción definitiva de la escritura pública del 16 de julio de 1985 otorgada ante el notario de Lima Dr. Ernesto Velarde Arenas (obrante en el título archivado N° 4673 del 16 de agosto de 1985) en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble y, conforme a los términos de la sentencia, rectificar el asiento 1-b) de la ficha referida, en el sentido que el lote independizado es el lote 19-A de la manzana 117 de la urbanización Las Flores; asimismo, efectuar la anotación de independización respectiva en la ficha matriz N° 332826 que continua en la partida electrónica N° 110067466 del Registro de Propiedad Inmueble, siendo pertinente -dado que existen elementos que permiten colegir que el lote sub materia, corresponde al lote 23 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores y a efectos de mantener la precisión y claridad que deben revestir los asientos registrales- consignar en la misma que se ha independizado el lote 23 de la manzana 117 el cual ha sido numerado en virtud de la sentencia del 23 de agosto de 1996 como lote 19-A de la referida manzana y urbanización;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

- 1. REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte expositiva y disponer su inscripción, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.
2. Remitir copia de la presente resolución a la Jefatura de la institución, para los efectos a que se contrae el duodécimo considerando.
3. Remitir copia de la presente resolución a la Gerencia de Propiedad Inmueble, para los efectos a que se contrae el noveno considerando.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

En el caso de documentos judiciales que ordenan una anotación de medida cautelar de embargo, el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario, y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que se pretende anotar. Si existe discordancia entre lo registrado y lo que ordena inscribir el Juez y es de pleno conocimiento del magistrado quien a pesar de ello reitera su mandato, debe anotarse el mismo en virtud del artículo 4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 070-2002-ORLC/TR

[Regresar](#)

Lima, 04 de febrero 2002

APELANTE : ROBERTO JUAN SÁNCHEZ CELESTINO
TÍTULO : Nº 185831 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2001
HOJA DE TRÁMITE : Nº 51547 DEL 03 DE DICIEMBRE DE 2001
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : EMBARGO.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el título materia de grado se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo ordenada por el Juez Especializado en lo Laboral del Cono Norte de Lima que despacha el Dr. Omar Toledo Toribio ante Secretario Felipe A. Candio Valencia hasta por la suma de S/. 37 108.18 nuevos soles sobre el bien inmueble ubicado en el lote 19 de la Manzana B-6, de la Urbanización Pro, Sexto Sector del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la ficha Nº 180005 que continua en la partida registral Nº 44070650 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público Dr. Tulio Beloglio Beloglio del Registro de Propiedad Inmueble de Lima denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: “De acuerdo con el artículo 656 del Código Procesal Civil, artículo 2011 del Código Civil y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, sírvase acreditar que la nueva propietaria del predio submateria se encuentra demandada. Esto a fin verificar la adecuación del presente título con los antecedentes registrales. Se deja constancia que se formula la presente solicitud teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo I y II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, siendo además que, al tener el Registro carácter público, garantiza que toda persona acceda a dicho conocimiento. Así, la no anotación de la Demanda (Artículo 673 del Código Procesal Civil), medida cautelar que hubiera cautelado el derecho del accionante cuando el demandado tenía dominio; no puede enervar el derecho del tercero registral que haya contratado teniendo en cuenta la Publicidad que otorga el registro e inscriba su derecho. Por tanto si se persiste en la rogatoria, enervando el derecho del tercero con dominio inscrito y la fe que brinda el Registro, sírvase adjuntar Oficio suscrito por el Juez correspondiente quien deberá ordenar la inscripción bajo su responsabilidad. Artículo 2011 del Código Civil”.

II. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de embargo corre registrado en la ficha N° 180005 y continua en la partida registral N° 44070650, cuyo dominio actualmente corresponde a Kittyhawk Corporation, en mérito a la dación en pago efectuada por su anterior propietaria Procesadora Carnica S.A. PROCARSA, conforme consta de la escritura pública del 05 de noviembre de 1999, otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, presentada mediante título N° 217916 del 30 de diciembre de 1999, e inscrita en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 44070650 ya referida.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si tratándose de un mandato judicial reiterativo bajo responsabilidad, procede anotar embargo sobre inmueble que ha sido transferido a terceros.

IV. ANÁLISIS

1.- El Registrador denegó la solicitud de inscripción, por cuanto se debe acreditar que el nuevo propietario del predio submateria se encuentra demandado, toda vez que el embargo trabado no se adecua a los antecedentes registrales.

2.- En efecto, conforme se desprende del asiento C00001 de la partida antes citada y de su respectivo título archivado N° 217916 del 30 de diciembre de 1999, Kittyhawk Corporation, adquirió el inmueble señalado en el antecedente registral, en mérito a la dación en pago efectuada por su anterior propietaria Procesadora Carnica S.A. PROCARSA, conforme consta de la escritura pública del 05 de noviembre de 1999, otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza.

3.- El recurrente manifiesta que los argumentos expuestos por el Registrador para denegar la anotación de embargo son los mismos que fueron absueltos por el Juez mediante Resolución N° 16 de fecha 31 de octubre de 2001, cuya copias certificadas han sido presentadas en el título alzado, por lo que solicita la revocatoria de la observación y por consiguiente, la anotación del título.

4.- Respecto a la calificación de documentos que provengan de sede judicial, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Registros Públicos (artículos 2008 al 2045), publicada en la Separata especial del diario oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990, pág. 9, expresa que *"...el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario, y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. Es decir, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el Registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción"*.

5.- Conforme ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia, recogida además en la Directiva N° 002-2000-SUNARP/SN aprobada mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 066-2000-SUNARP/SN-, la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, introducida por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en dicho cuerpo

sustantivo como el de prioridad tanto en su efecto preferente como excluyente, contemplados en sus artículos 2016 y 2017, debiendo aplicarse en armonía con éstos, teniendo en cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la Ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho; de todo lo cual se concluye que los preceptos de la exposición de motivos citada en el considerando que antecede tienen plena vigencia aún con la norma modificatoria a que se ha hecho referencia.

6.- En este orden de ideas, el artículo 656 del Código Procesal Civil establece que *“tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. (...)”*, es decir, la mencionada norma se alinea dentro de los conceptos arriba expuestos pues en el caso de partes judiciales que contengan solicitudes de medidas cautelares de embargo, el Registrador debe verificar su congruencia o compatibilidad con el derecho inscrito.

7.- De igual modo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 32 señala que *“(...) En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial”*.

8.- Cabe señalar que constituye la esencia de toda anotación de embargo mediante la publicidad registral enervar la buena fe de los posteriores adquirentes del bien, impidiendo con ello la configuración del tercero registral a que se contrae el artículo 2014 del Código Civil.

9.- El efecto fundamental de todo embargo es cautelar mediante la publicidad que otorga el registro una futura ejecución del bien embargado sin que puedan impedirlo o condicionarlo los actos registrados a favor nuevos adquirentes, de modo tal que la sentencia que se emita se inscriba sin dificultad en el Registro surtiendo sus efectos desde la fecha de la anotación, de lo cual se concluye que al tiempo del mandato conteniendo la medida cautelar, el embargado tenga derecho inscrito vigente conforme al principio registral de tracto sucesivo recogido en el artículo 2015 del Código Civil, pues ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, precisándose que en el presente caso, el defecto de tracto se configura por la inscripción previa de traslaciones de dominio del predio de modo tal que el embargado no tiene derecho de propiedad sobre el predio objeto de la medida cautelar;

10.- Sin embargo, conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, al detectar la incompatibilidad con el antecedente registral, el Registrador está autorizado para solicitar la respectiva aclaración o requerir información adicional al Juez, en cuyo caso, de reiterarse el pedido de anotación o inscripción, el juzgador incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia registral, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de evaluación pues conforme a la citada Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos (pág. 9) *“...el Registrador jamás debe calificar el fundamento o adecuación a la Ley del contenido de la resolución...”*, siendo en consecuencia en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial.

11.- Consta de los partes judiciales adjuntos, que la presente anotación de embargo fue solicitada primigeniamente a través del título N° 111412 del 15 de junio de 2001, en cuya oportunidad el Registrador informó de la incompatibilidad de la anotación toda vez que el embargado había transferido la propiedad del inmueble a terceros; apreciándose de autos, que mediante Resolución N° 14 del 13 de agosto de 2001 y Resolución N° 16 del 31 de octubre del mismo año, se reitera el mandato de medida cautelar de embargo - dictada por Resolución N° 12 del 1 de junio de 2001-, no obstante tener conocimiento la judicatura que el inmueble materia de embargo ha sido transferido a terceros, razón por la cual debe allanarse la anotación solicitada conforme a los argumentos expuestos en el considerando que antecede.

12.- De conformidad con el Numeral V del Título Preliminar, artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 2011 del Código Civil resulta procedente ordenar la anotación del presente título.

VI. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y, **DISPONER** su anotación, conforme a los fundamentos expresados en los considerandos de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Tratándose de documentos judiciales que dispongan una inscripción, la calificación registral no podrá referirse a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 030-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 23 de enero de 2003

APELANTE : LIDIA PERPETUA ASUNCIÓN SALVATIERRA
TÍTULO : N° 10881 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 642 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2002
REGISTRO : REGISTRO PERSONAL, CALLAO
ACTO : INSCRIPCIÓN DE UNIÓN DE HECHO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la Resolución N° 16 del 29 de setiembre de 2001 expedida por el Segundo Juzgado Especializado de Familia del Callao, aprobado mediante Resolución N° 19 del 3 de diciembre de 2001 por la Sala Civil de la Corte Superior del Callao, en el proceso sobre “Reconocimiento de Unión de Hecho” seguido por Lidia Perpetua Asunción Salvatierra con la Sucesión de Ricardo Palomino Santos, disponiéndose lo siguiente: “declarar la unión de hecho en estado de concubinato de doña Lidia Perpetua Asunción Salvatierra con don Ricardo Vinicio Palomino Santos”.

El título está conformado por partes judiciales remitidos por la Juez del Segundo Juzgado Especializado de Familia del Callao, Dra. Nelly Ursula Lazo Campos, mediante Oficio N° 99-0956-2doJEFC-NLC del 14 de junio de 2002.

Mediante Hoja de Trámite N° 3393 del 17.01.03 se adjuntó copia certificada (fecha de certificación: “16. Dic. 2002”) por auxiliar jurisdiccional de la Resolución N° 21 del 09.04.2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Naturales y Jurídicas del Callao, Dr. Raul Fernandez Valderrama, denegó la solicitud de inscripción formulando la siguiente observación:

“1. Visto el Oficio presentado, se advierte que el mismo trata sobre un proceso judicial de “reconocimiento de una unión de hecho”, siendo que el art. 2030 del Código Civil no establece la posibilidad que éste sea considerado “acto inscribible”. Cabe señalar que, el “inciso 8) del art. 2030” citado en la Resolución N° 21 del 09.04.02 sólo establece como actos inscribibles “la declaración de insolvencia, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia”, es decir, actos referentes a la Ley de Reestructuración Patrimonial. Por ende, la norma no concede en modo alguno la facultad de ampliar el espectro de actos susceptibles de ser registrados. Base legal: art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Sin perjuicio de lo expuesto, se aprecia que se ha adjuntado una cédula de notificación de la Resolución N° 21 del 09.04.02. De conformidad con el art. 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, las inscripciones se realizan sobre la base de copia certificada de los instrumentos públicos correspondientes, por lo cual dicho documento carece de mérito para realizar la inscripción, más aún si en el mismo no consta la firma del magistrado que la expidió, ni el número de expediente al que corresponde, contraviniendo el art. 122 del CPC.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su impugnación en los siguientes fundamentos:

1. Conforme a la Resolución N° 21 del 09.04.02, el art. 2030 del Código Civil es insuficiente y “ante el vacío de la ley, el juez tiene el deber de aplicar los principios generales del derecho preferentemente los que inspiran el derecho peruano (...); por lo expuesto, debe entenderse que el reconocimiento de unión de hecho es una institución nueva de reciente reconocimiento en la constitución y el código civil (...). Derecho que tendría que ser contemplado como institución inscribible conforme se establece en el inciso 6 de la norma 2030 del Código Civil.”
2. “El Registrador debe dar cumplimiento al mandato judicial, conforme a lo ordenado en el art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el art. 2011 del Código Civil (...).”
3. “El Segundo Juzgado de Familia ha reiterado por tercera vez el oficio a la autoridad registral bajo apercibimiento de responsabilidad funcional.”

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata y con el Informe Oral de la Abogada Haydee Quispe Fernández.

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

Si existiendo un pronunciamiento judicial sobre el carácter inscribible de un acto, no considerado por la Ley como tal, procede su inscripción.

VI. ANÁLISIS

1.- El artículo 2011 del Código Civil señala en su primer párrafo que, “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.

Asimismo, su segundo párrafo indica, “Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se

acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro". (1)

2.- Respecto a la calificación de documentos que provengan de sede judicial, en la denominada "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Registros Públicos (artículos 2008 al 2045)", publicada en separata especial del diario oficial "El Peruano" el 19 de noviembre de 1990, pág. 9, se expresa que "(...) el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario, y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. (...)". Agrega que "El Registrador jamás debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución".

3.- Conforme ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia, tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del Registrador a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil, se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si no padece de vicios que atenten contra su validez, la competencia del Juzgado o Tribunal que lo expide, las formalidades del documento y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera del ámbito de calificación la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley.

Criterio que concuerda con lo establecido en la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 066-2000-SUNARP/SN que aprobó la Directiva N° 002-2000-SUNARP-SN y en el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.07.01 y vigente desde 01.10.01, cuyo artículo 32 (2) al regular los alcances de la calificación establece en su segundo y último párrafo, "En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial".

Por consiguiente, tratándose de documentos judiciales que dispongan una inscripción y al referirse el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil a una restricción vinculada al principio de legalidad, el Registrador se encuentra facultado para calificar los demás aspectos, como los indicados en el último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos reseñado, sin que ello implique exceder los alcances de dicha función calificadora o afectar la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada en el inciso 1) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú(3) y el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

4.- Como queda dicho, tratándose de documentos judiciales que dispongan una inscripción, la calificación registral no podrá referirse a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley. En ese orden de ideas, si el Juez "incorpora" al fondo del proceso, es decir, si se pronuncia expresamente sobre aspectos que han sido materia de calificación - como los precisados en el segundo párrafo del art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos -, y como tal

observados por el Registrador Público en ejercicio de sus funciones, lo que corresponderá es cumplir con tal mandato, de conformidad con lo establecido en el inciso 1) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo tal inscripción de responsabilidad del Juez que la ordena.

5.- En el presente caso, el mandato judicial se refiere a la inscripción del “reconocimiento judicial de una unión de hecho” ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ en el Registro Personal, al indicar en la Resolución N° 21 del 09.04.02 -frente a la observación del Registrador en el sentido que el acto “no es inscribible”, formulada en una anterior presentación-, que “el reconocimiento de unión de hecho es una institución nueva que tendría que ser contemplada como institución inscribible conforme se establece en el inciso octavo, del artículo 2030”⁽⁶⁾, pese a que como puede apreciarse de tal dispositivo legal no ha sido contemplada como tal; es decir, el Juez bajo su responsabilidad “incorporó” al fondo del proceso la “calificación” del carácter “inscribible” del acto, por lo que debe procederse con su inscripción.

Debe dejarse constancia que, el Juez ha precisado el acto inscribible y el Registro en el que debe efectuarse, es decir, el Registro Personal (artículo 2030 del Código Civil), en base a fundamentos que no podrían ser revisados ni cuestionados en sede registral.

6.- Sin perjuicio de lo anterior, debe decirse que toda inscripción debe tener como efecto natural la oponibilidad a terceros de la situación jurídica que publicita; es decir, toda inscripción o anotación debe generar efectos sustantivos.

En el presente caso, es materia de inscripción una decisión judicial firme que reconoce una unión de hecho, que implica el reconocimiento de una comunidad o sociedad de bienes “sujeta al régimen de sociedad de gananciales” en cuanto fuere aplicable; razón por la cual su inscripción buscaría publicitar y oponer frente a terceros la situación jurídica de cotitularidad de los bienes adquiridos por los concubinos.

En ese sentido, lo que correspondería es publicitar esta situación en la respectiva partida registral de los bienes adquiridos por los concubinos y que se enumeran en la Resolución Judicial que reconoce la unión de hecho. Siendo que su inscripción en el Registro Personal (como ocurre con el propio matrimonio, que no es inscribible allí sino en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil) no generaría efecto alguno.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y a los efectos de la plena eficacia de la decisión judicial submateria, se deberá solicitar mediante oficio al Juzgado aclarar este último aspecto, para proceder a dar cumplimiento a su mandato.

Por lo que debe revocarse el primer extremo de la observación, sin perjuicio de la solicitud de aclaración indicada.

7.- Finalmente, en cuanto al parte judicial presentado debe señalarse que el mismo tiene algunos defectos que deberán subsanarse con las formalidades correspondientes; así, el último Oficio N° 99-0956-2doJEFC-NLC remitido por la Juez del Segundo Juzgado Especializado de Familia del Callao, Dra. Nelly Ursula Lazo Campos, es del 14 de junio de 2002, sin embargo, las certificaciones por el auxiliar

jurisdiccional son de fechas posteriores; asimismo, mediante Hoja de Trámite N° 3393 del 17.01.03 se adjuntó copia certificada de la Resolución N° 21 del 09.04.02, sin el oficio correspondiente.

En ese sentido, conforme al artículo 148 del Código Procesal Civil deberá remitirse nuevo parte judicial con el oficio correspondiente que incluya a la Resolución N° 21 referida.

Debiéndose dejar sin efecto el segundo extremo de la observación, sin perjuicio de tener que presentarse la documentación indicada.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer extremo de la observación formulada por el Registrador Público, **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo y **DECLARAR** que procede la inscripción del título siempre que se aclare y se subsane lo indicado en los puntos sexto y séptimo del análisis, por los fundamentos contenidos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Párrafo adicionado según 1ra. Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil - aprobado mediante Decreto Legislativo N° 768 -, autorizado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS de 23.04.93.

² Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos:

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

³ Artículo 139 de la Constitución Política del Perú:

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

1) La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional.

No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación (...)

⁴ Artículo 5 de la Constitución Política del Perú: Concubinato

La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable.

⁵ Artículo 326 del Código Civil:

La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos. La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita. (...).

⁶ Artículo 2030 del Código Civil: (Registro Personal)

Se inscriben en este Registro:

1. Las resoluciones en que se declare la incapacidad y las que limiten la capacidad de las personas.
2. Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta y el reconocimiento de existencia de las personas.
3. Las sentencias que impongan inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad.
4. Los actos de discernimiento de los cargos de tutores o curadores, con enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas, así como su remoción, acabamiento, cese y renuncia.
5. Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles.
6. Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación.
7. El acuerdo de separación de patrimonios y su sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación.
8. La declaración de inicio del procedimiento concursal, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia. (Ley 27809, "diario oficial "El Peruano" de 08.09.02).

DESIGNACIÓN DE GERENTE

La designación del gerente de una cooperativa puede acordarla el consejo de administración en la misma sesión en la que se distribuyen los cargos al interior del consejo.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 216- 2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 04 de abril de 2003

APELANTE : **CARLOS VALLE CABALLERO - COOPERATIVA DE SERVICIOS**
MÚLTIPLES 7 DE AGOSTO LTDA.
TÍTULO : **210497 DEL 8-11-2002**
HOJA DE TRÁMITE : **4969 DEL 27-1-2003**
REGISTRO : **REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA**
LIBRO DE COOPERATIVAS
ACTO : **ELECCIÓN DE CONSEJEROS**
SUMILLA : **DESIGNACIÓN DE GERENTE**

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la renovación por tercios de los consejos de administración, vigilancia y comité electoral de la COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES 7 DE AGOSTO LTDA., acordada por la asamblea general de delegados del 8-12-2001.

A dicho efecto se adjunta:

- Copia certificada del acta de asamblea general de delegados del 8-12-2001, la que se señala se celebró con la asistencia de la totalidad de delegados, en la que se acordó la renovación de los tercios del consejo de administración, consejo de vigilancia y comité electoral.
- Resoluciones emitidas por el comité electoral respecto a los delegados electos el 29-9-2001.
- Copia certificada del acta del comité electoral del 12-10-2001, en la que se nombra a los delegados electos el 29-9-2001.
- Copia certificada de la relación de asistentes a la asamblea del 8-12-2001.
- Copia certificada del acta de sesión del consejo de administración del 10-12-2001, en la que se asignaron los cargos en el seno del consejo.
- Copia certificada del acta del consejo de vigilancia del 18-6-2001, en la que se reestructuraron los cargos al interior del consejo.
- Copia certificada del acta del consejo de vigilancia del 10-12-2001, en la que se asignaron los cargos en el seno del consejo.
- Copia certificada del acta del comité electoral del 12-2-2000, en la que se asignaron los cargos al interior del comité electoral.
- Copia certificada del acta del comité electoral del 10-12-2001, en la que se asignaron los cargos al interior del comité electoral.
- Aviso de convocatoria publicado en un diario, correspondiente a las elecciones de delegados del 29-9-2001.
- Aviso de convocatoria publicado en un diario, correspondiente a la asamblea del 8-12-2001.

- Copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la resolución del 13-9-2002, dictada por la Primera Sala Civil de Lima, que confirmó la resolución 147 del 5-12-2001, en cuanto dispone se cursen partes subsanatorias al Registro de Personas Jurídicas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dr. Carlos Miguel Campos Gutiérrez, formuló la siguiente observación:

1. Existen títulos pendientes de inscripción anteriores, signados con los Nros. a) 201446 del 25-10-2002 y b) 207027 del 5-11-2002. En tal sentido el presente título se encuentra a los efectos de lo dispuesto por el Art. 29 inc. a) del Reglamento General de los Registros Públicos.
2. A la asamblea general de fecha 8-12-2001, concurre en calidad de secretario del consejo de administración don Gregorio Chávez Cueva, no obstante verificada la partida registral de la cooperativa el citado ostenta el cargo de Vice-presidente del mencionado órgano directivo. Art. 2011 y 2015 del Código Civil.
3. Si bien es cierto de conformidad con el Art. 41 del estatuto, el consejo de administración estará integrado por siete miembros titulares, que ejercerán los cargos de Presidente, Vice Presidente, Secretario y los demás en calidad de vocales, se advierte del acta de sesión de instalación del consejo de administración de fecha 10-12-2001, que se instala en calidad de gerente don Lorenzo Sánchez Murrugarra, no obstante que el cargo de gerente no se encuentra previsto dentro del citado consejo. Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala, respecto a los títulos pendientes, que éstos adolecen de defecto insubsanable, los que son presentados únicamente con el objeto de bloquear la partida registral. Añade que además, no se trata de títulos incompatibles.

Con relación a la participación de Gregorio Chávez Cueva en la asamblea general del 8-12-2001, indica que actuó como secretario de la asamblea general.

En lo atinente a la participación de Lorenzo Sánchez Murrugarra en el acta de instalación del consejo de administración, expresa que concurrió en calidad de vocal - gerente. A dicho efecto adjunta nueva certificación notarial del acta antedicha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES 7 DE AGOSTO LTDA. corre inscrita en la ficha 6877 que viene del tomo 4, fs. 14, y continúa en la partida electrónica 030906788 del Libro de Cooperativas del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
2. En el asiento C0001 de la partida electrónica se anotó preventivamente la designación de César Augusto Calmet Zegarra como presidente del consejo de administración (Resolución del 17-12-99 expedida por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en lo Contencioso Administrativo).
3. En el asiento C0002 se inscribió la sentencia que declaró fundada la demanda de convocatoria a asamblea general de delegados.

4. En el asiento C0004 se inscribió, por mandato de la resolución 104 del 7-5-2001, la asamblea general de delegados convocada judicialmente, celebrada el 12-2-2000, en la que se eligió a los consejos de administración y vigilancia, presididos por Pedro Saravia Medina y Hubert Simon Allpacca Sánchez, respectivamente.
5. En el asiento C0005 se inscribió la resolución del 29-8-2001, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró nula la resolución 104 del 7-5-2001. Este asiento fue aclarado a través del asiento C0007, en el sentido que el asiento C0004 quedó cancelado.
6. En el asiento C0006 se inscribió nuevamente la asamblea general de delegados convocada judicialmente, celebrada el 12-2-2000, por mandato de la resolución Nro. 161 del 24-4-2002.
7. En el asiento C0008 se inscribió la resolución del 28-8-2002 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró nula la resolución 161 del 24-4-2002, y ordenó que se expida nueva resolución.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si los títulos pendientes son incompatibles o no con el título venido en grado.
2. Si Gregorio Chávez Cueva actuó como secretario del consejo de administración o como secretario de la asamblea general en la asamblea del 8-12-2001.
3. Si debe ser materia de observación que se indique, en el acta de instalación del consejo de administración, que uno de los consejeros ejercerá el cargo de gerente.
4. Si, como acto previo, se requiere la inscripción de la asamblea general de delegados del 12-2-2000.

VI. ANÁLISIS

1. El título 201446 del 25-10-02, que se encontraba pendiente a la fecha en que el Registrador Público calificó el título venido en grado, ha sido inscrito el 19-3-2003 en el asiento C00008 de la partida registral de la cooperativa.

Conforme al Art. 29 inc. a) del Reglamento General de los Registros Públicos, la suspensión concluye con la inscripción del título anterior. Por lo tanto, corresponde dejar sin efecto el literal a) del primer numeral de la observación.

2. Dado que el título 201446 del 25-10-02 ha sido inscrito, debe ahora evaluarse si dicha inscripción constituye un obstáculo para la inscripción del título venido en grado. El título 201446 contiene la resolución del 28-8-2002, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declara nula la resolución 161 emitida el 24-4-2002 por el 57mo. Juzgado Especializado Civil de Lima, que había dado mérito a la inscripción, en el asiento C0006, de la asamblea general de delegados del 12-2-2000. En esta asamblea se había elegido al comité electoral, y a los consejos de administración y vigilancia.

Así, conforme al criterio de observancia obligatoria a nivel nacional aprobado en el pleno del Tribunal Registral realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, “*cuando la*

inscripción de una asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y éste es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general, por derivar la inscripción directamente del mandato judicial” (criterio adoptado en la Res. 004-2002-ORLC/TR del 4-1-2002).

La anulación de un acto que diera mérito a una inscripción conlleva a la cancelación de dicha inscripción, conforme al inciso b) del Art. 94 del Reglamento General de los Registros Públicos. En consecuencia, ha quedado cancelada la inscripción de los acuerdos adoptados en la asamblea general de delegados del 12-2-2000, inscrita en el asiento C0006.

3. Ahora bien, la asamblea del 8-12-2001, cuya inscripción se solicita, ha sido convocada por el consejo de administración presidido por Pedro Saravia Medina, quien fuera elegido en la asamblea del 12-2-2000. Asimismo, en la asamblea del 8-12-2001 se renuevan los tercios de los consejos elegidos en la asamblea del 12-2-2000, de manera que quienes fueron elegidos el 12-2-2000 por períodos de dos y tres años, continúan en funciones y se instalan conjuntamente con los elegidos en la asamblea del 8-12-2001, en las sesiones de instalación de los consejos de administración y vigilancia, así como del comité electoral, que obran en el título venido en grado.

Resulta por tanto que la inscripción de la asamblea general de delegados del 12-2-2000 constituye un acto previo necesario para la inscripción del título venido en grado. Así, mientras permanezca vigente la cancelación de la inscripción de la asamblea del 12-2-2000, no podrá inscribirse el título venido en grado.

La inscripción de la asamblea del 12-2-2000, por mandato judicial, ha sido nuevamente solicitada mediante el título posterior Nro. 3489 del 7-1-2003, que también se encuentra apelado. Sólo si dicho título se inscribe, se habrá cumplido con el acto previo necesario para la inscripción del presente título.

Corresponde por tanto ampliar la observación en el sentido que mientras no conste inscrita la asamblea general de delegados del 12-2-2000, no podrá inscribirse el título venido en grado.

4. El título 207027 del 5-11-2002 se encontraba observado a la fecha en que el Registrador calificó el título venido en grado. El 14-1-2003 se interpuso recurso de apelación contra la observación, que fue resuelta el 27-2-2003 mediante Res. 119-2003-SUNARP-TR-L, la que confirmó la observación. El asiento de presentación del título se encuentra vigente, razón por la que debe determinarse si es compatible o incompatible con el título venido en grado.

Con el título 207027 se solicita la inscripción de la reestructuración del consejo de administración en mérito al acta del 9-9-98. Tal como señaló esta instancia en la Resolución N° 620-2001-OTLC/TR del 28-12-2001, la reestructuración de cargos del consejo de administración acordada en 1998, esto es de los consejeros elegidos el 13-12-97 - elección que no consta inscrita -, corresponde a un consejo anterior al elegido el 12-2-2000 (en asamblea que fue convocada judicialmente) y al consejo elegido el 8-12-2001, cuya inscripción se solicita con el título venido en grado. Por lo tanto, la reestructuración de cargos del 9-9-98 no es incompatible con el título venido en grado.

Debe en consecuencia, revocarse el literal b) del primer numeral de la observación.

5. En lo que respecta a los requisitos del acta de la asamblea general, el Art. 130 del estatuto establece que las actas de las sesiones de asambleas generales de delegados deberán contener obligatoriamente: fecha, lugar, hora, quórum, agenda, acuerdos, decisiones o resoluciones adoptadas. Serán firmadas por el presidente y el secretario del consejo de administración y por lo menos, por dos delegados designados por la asamblea, que participaron en ella (Art. 131 del estatuto).

Ahora bien, siempre será necesario que la asamblea sea dirigida por una persona que presidirá la asamblea, la que conforme al Art. 25 del estatuto podrá ser el presidente del consejo de administración. La norma estatutaria añade que, en caso de cuestionamiento, presidirá la asamblea el vice- presidente. Si el cuestionamiento es a todos los miembros del consejo de administración será presidida por un director de debates, elegido entre los delegados asistentes. En el acta deberá entonces constar quién presidió la asamblea.

Será también necesario que la asamblea cuente con un secretario, quien tomará nota del desarrollo de la asamblea. Del Art. 131 del estatuto se colige que el secretario de la asamblea general será el secretario del consejo de administración, pues la norma estatutaria dispone que éste suscribirá el acta de la asamblea general de delegados.

6. Sin embargo, la asamblea general podrá celebrarse aun cuando la cooperativa no cuente con consejo de administración vigente. Asimismo, si se contara con consejo de administración vigente, la asamblea general podrá celebrarse igualmente aun cuando el secretario del consejo de administración no hubiera asistido a la asamblea. En tales casos, podrá actuar como secretario de la asamblea cualquiera de los asistentes, debiendo señalarse el nombre del secretario en el acta.

En este caso, en el acta de la asamblea general de delegados del 8-12-2001, se señala "...actuando como secretario el señor Gregorio Chávez Cueva..." (...) "... la asamblea por unanimidad manifestó su conformidad con la intervención del señor Gregorio Chávez Cueva como secretario de esta magna asamblea". Esto es, ante la falta de secretario del consejo de administración, la asamblea designó a un secretario, constando esta designación en el acta.

En el acta no se consigna que Gregorio Chávez Cueva haya actuado como secretario de la asamblea en su calidad de secretario del consejo de administración, sino por el contrario, que actuó como secretario con la conformidad de la asamblea.

Corresponde por tanto, revocar el segundo numeral de la observación.

7. Conforme al Art. 104 y siguientes del estatuto, el gerente es el funcionario de más alto nivel de la Cooperativa. Es elegido por el consejo de administración, órgano que puede designar a un integrante del propio consejo para el ejercicio del cargo (Art. 47, incisos d) y e) del estatuto).

En este caso, en el acta de la sesión el consejo de administración del 10-12-2001, consta que por unanimidad se nombró como gerente a Lorenzo Sánchez Murrugarra, quien fue elegido como integrante del consejo de administración en la asamblea del 12-2-2000, por el período de dos años.

8. El Art. 47 del estatuto dispone que es atribución del consejo de administración elegir en su seno a su presidente, vice-presidente y secretario, con cargo a que los demás consejeros ejerzan la función de vocales.

En este caso, en la sesión del consejo de administración del 10-12-2001, se eligió al presidente, al vice - presidente y al secretario de dicho consejo, correspondiendo por tanto a los demás consejeros la función de vocales.

El ejercicio de la función de vocal no es incompatible con la función de gerente. Asimismo, nada impide que la designación del gerente se realice en la misma sesión en que se instala el consejo de administración y distribuye los cargos.

No es exacto entonces lo señalado por el registrador, en el sentido que Lorenzo Sánchez Murrugarra se instala en calidad de gerente en el seno del consejo de administración. Dicha persona es elegida como gerente en la misma sesión en la que se distribuyen los cargos en el seno del consejo de administración, pero ello no implica que el cargo de gerente forme parte de dicho consejo. A mayor abundamiento, al pie del acta suscribe Lorenzo Sánchez Murrugarra como “vocal y gerente”.

Debe por tanto revocarse el tercer numeral de la observación.

9. De conformidad con el artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos el término para solicitar informe oral ante el Tribunal Registral es de diez (10) días, contados de la fecha de ingreso el expediente a la Secretaría del Tribunal. El expediente conteniendo el recurso de apelación y el título fueron recibidos por la secretaria el 31.1.2003, conforme consta del cargo de recepción y habiendo solicitado el apelante el uso de la palabra para su abogado a través de hoja de trámite documentario N° 007857 ingresada el 18.2.2003, el pedido resulta improcedente.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. SE RESUELVE

1. DEJAR SIN EFECTO el literal a) del primer numeral, **REVOCAR** el literal b) del primer numeral, el segundo y el tercer numerales de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título venido en grado y **AMPLIAR** la observación conforme a lo señalado en el tercer numeral del análisis.

2. Declarar **IMPROCEDENTE** el informe oral solicitado por el apelante, conforme a lo señalado en el numeral 9 del análisis.

Regístrese y comuníquese

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

DEFECTO INSUBSANABLE

Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 513-1997-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 18 de diciembre de 1997

VISTA, la apelación interpuesta por MIGUEL ÁNGEL BREÑA ARANA (mediante Hoja de Trámite Documentario N° 22359 de fecha 15 de octubre de 1997) contra la observación formulada por la Registradora Pública, Dra. Tania Tupayachi Basto del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a la solicitud de inscripción de un embargo. El título se presentó el 02 de setiembre de 1997 bajo el N° 145440. La Registradora denegó la inscripción solicitada por cuanto: «Subsiste la observación anterior en todos sus extremos. No ha sido concedida la prórroga por cuanto el presente título no justifica la misma. Según el art. 144 del Reglamento General de los Registros Públicos»; interviniendo como Vocal ò: onente el Dr. Alvaro Delgado Scheelje; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación de la solicitud de embargo presentada por FUNDICIÓN MORENO S.A. con fecha 28 de febrero y 31 de julio de 1997, ante el Décimo Noveno Juzgado Penal de Lima, en los seguidos contra Edgar Espinoza Chacón sobre delito de libramiento indebido, respecto del inmueble ubicado en, el Jr. Los Cocalenos Nos. 801, 805 y 849, distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la ficha 332593 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, verificada la ficha 332593 del Registro de Propiedad Inmueble, se advierte que corre inscrito el inmueble precitado, cuya titularidad dominial corresponde a la sociedad conyugal constituida por don Edgar Espinoza Chacón y doña Sonia Luzmila Camacho Torres;

Que, debe dejarse sin efecto el extremo de la observación en el sentido que existe el título pendiente N° 96930 del 13 de junio de 1997 toda vez que éste, a la fecha, se encuentra vencido;

Que, según consta de las solicitudes mencionadas en el primer considerando, aquellas fundamentan el pedido ante el Juzgado sobre la base de las normas señaladas por el Código de Procedimientos Penales;

Que, el artículo 97 del Código de Procedimientos Penales establece que los embargos que se ordenen para garantizar la posible reparación civil se inscribirán en los Registros Públicos o en la entidad que corresponda, sin estar afectos al pago de derechos y por el sólo mérito de la resolución judicial que ordena el embargo;

Que, además debe tenerse presente lo establecido por el artículo 80 del Reglamento; de las Inscripciones en el sentido que los embargos- preventivos y definitivos se extenderán en virtud de los partes judiciales que contenga en el auto del juez decretando el embargo,

la diligencia de éste, con expresión de la suma por la que se ha trabado y, el decreto mandándolo anotar en el Registro;

Que, sin embargo, en el título materia de alzada no consta la resolución judicial a que se refieren los artículos precitados y que fue solicitada inicialmente por la primera instancia mediante eschuela de observación de fecha 04 de setiembre de 1997;

Que a efectos de poder subsanar la citada observación el usuario vía reingreso solicita la prórroga de la vigencia del asiento de presentación del título sub-materia, basándose en que conforme al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil no puede perjudicarse la prioridad adquirida cuando la observación recae sobre un mandato judicial;

Que, el Registrador hizo bien en no conceder la prórroga solicitada, toda vez que la naturaleza del título no justificaba la misma, decisión que motivó la, interposición del presente recurso;

Que, al respecto, debe tenerse en cuenta que en este caso no resultaba aplicable el segundo párrafo del art. 2011 que el apelante invocó, debido a que no se trata de partes que contengan un mandato judicial, supuesto de hecho necesario para aplicar la consecuencia jurídica prevista en la norma, sino tan solo de un escrito firmado por abogado donde se solicitó al juez trabar embargo, sin que éste se haya pronunciado;

Que, además, debe también tenerse presente que la prórroga es un mecanismo para ampliar la prioridad adquirida por un determinado título que opera en beneficio del Registrador, cuando el título en cuestión resulta demasiado complejo o extenso como para atenderlo en los plazos ordinarios, de manera tal que a pesar de la justificada demora en su calificación, no se perjudique al usuario, por lo que no corresponde . a éste solicitarlo sino únicamente al Registrador, conforme al artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos; -

Que, en todo caso, el instrumento al cual el usuario puede recurrir para mantener por más tiempo del ordinario la vigencia de su asiento de presentación, es la «anotación preventiva por defecto subsanable» contemplado en el inc. 4 del artículo 79 del Reglamento de las Inscripciones, pero de ninguna manera a la prórroga de dicho asiento de presentación;

Que, sin embargo, en el presente caso no hubiera procedido extender tal anotación preventiva toda vez que el título adolecía originalmente de un defecto insubsanable, cual es la inexistencia al momento de generar el asiento de presentación de la causa material quedarla origen a la inscripción, esto es, el mandato expedido por Juez Penal competente que disponga la afectación jurídica el bien a través de un embargo;

Que, la razón de ello obedece a que conforme al artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de la inscripción, se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo, razón por la cual, los títulos que generen derechos por virtud de las Inscripciones, deberán ser expedidos con fecha anterior a la del asiento de presentación, toda vez que no pueden conceder derechos desde época anterior a su existencia;

Que, en consecuencia, el Registrador debió tachar de plano el título materia de alzada y no proceder a su observación;

Que, por otro lado, mediante floja de Trámite Documentario N° 25837 del 24 de noviembre de 1997, el apelante solicita la nulidad del señalamiento de fecha para informe

oral previsto para el día 19 de noviembre último, por cuanto la notificación para ese acto procesal ha sido recibida el día 17, con menos de 48 horas de anticipación;

Que, sin embargo, mediante oficio N° 286-97-ORLCITR del 20 de noviembre de 1997, esto es, anterior a la Hoja de Trámite Documentario N° 25837, y recibida por la Casilla del Colegio de Abogados de Lima el 24 de noviembre último, esta instancia de oficio y a fin de subsanar el defecto en la primera notificación, notificó por segunda vez, concediendo el uso de la palabra por un lapso de 10 minutos para el día jueves 27 de noviembre a las 11:15 am;

Que, no obstante mediar un plazo mayor a 48 horas, el recurrente no acudió a la nueva citación, optando más bien por solicitar la nulidad de la segunda citación mediante Hoja de Trámite Documentario N° 26439 de fecha 02 de diciembre de 1997, señalando entre sus argumentos que; la notificación ha sido recibida con menos de 72 horas de anticipación por cuanto oficialmente la notificación se le entregó el día 25 de noviembre, porque el procedimiento interno de la Central de Notificaciones del Colegio de Abogados de Lima tarda un día hábil;

Que, resulta irrelevante las consideraciones del apelante respecto al trámite interno de la Central de Notificaciones del Colegio de Abogados de Lima, toda vez que el único medio de prueba sobre la entrega de una notificación es el sello de recepción que coloca la Central de Notificaciones y, asimismo, carece de sustentación legal su petición de nueva citación para informe oral con una anticipación no menor de tres días, más aún si con el Oficio N° 286-97-ORLCITR del 20 de noviembre de 1997 se subsanó el defecto de la primera notificación;

Que, no habiéndose presentado el abogado para el uso de la palabra el día y hora señalados a pesar de haber sido notificado oportunamente por segunda vez, corresponde resolver la presente apelación sin su informe oral;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expresados en la presente Resolución y declarar que el mismo adolece de defecto insubsanable, a no ser que se acredite la existencia del mandato judicial con anterioridad a la fecha del asiento de presentación.
Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALVARADO DELGADO SCHEELJE
Vocal (e) del Tribunal Registral

YASMIN BOLIVA SORIANO
Vocal (e) del Tribunal Registral

INSCRIPCIONES O ANOTACIONES DISPUESTAS EN VIRTUD DE MANDATO JUDICIAL

Tratándose de inscripciones o anotaciones que deberán efectuarse en virtud de un mandato judicial, cabe distinguir dos situaciones: a) cuando existiendo el mandato judicial con anterioridad a la fecha del asiento de presentación del título, el documento presentado no cumple con las formalidades correspondientes o el mandato no consta en el título pero es posible determinar su existencia, configurándose un defecto subsanable y, b) cuando el mandato judicial en virtud del cual se efectuará la inscripción no existe al momento de generarse en asiento de presentación del título, supuesto en el cual se incurre en defecto insubsanable, debiendo procederse a la tacha del título.

Cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra formulada en el oficio que este remite al Registro y contenida en el mandato comprendido en la respectiva resolución, sin perjuicio que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de éste.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 432 - 2000 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 11 de diciembre de 2000

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por CÉSAR ANTONIO MARTÍNEZ CUBA, mediante Hoja de Trámite Documentario Nº 28229 del 14 de julio de 2000, contra la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Walter Daniel Pérez Fernández, a la solicitud de inscripción de anotación de demanda. El título se presentó el 31 de mayo de 2000 bajo el Nº 98474. El Registrador denegó la inscripción solicitada de acuerdo a lo siguiente: "Se tacha la presente por cuanto el título presentado adolece de defecto insubsanable: De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, la inscripción se hace en virtud de título que conste en INSTRUMENTO PÚBLICO, por lo que no procede la inscripción solicitada en virtud del instrumento que se adjunta. De igual forma el artículo 123 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que las inscripciones se efectuarán en virtud de testimonios o COPIAS CERTIFICADAS expedidas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente, precepto que tampoco se ha cumplido puesto que en los documentos adjuntados no consta el sello y firma del secretario ni la fecha de emisión de dichas copias, es decir, no cuenta con la certificación del auxiliar jurisdiccional respectivo, conforme a lo dispuesto por el artículo 235 del Código Procesal Civil; asimismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 148 del mismo cuerpo de leyes, a los fines del proceso, los jueces se dirigen mediante OFICIO a los funcionarios públicos que no sean parte de él, requisito que tampoco se ha cumplido en el presente caso, mas aún si de conformidad con el artículo 673 del Código Procesal Civil, además de la comunicación mediante oficio, es necesario remitir PARTES que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar."; interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación de la medida cautelar dispuesta por la Jueza del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima mediante Resolución Nº 33 del 19 de mayo de 2000, en el proceso seguido por Inmobiliaria Santa Felicia S.A. contra Corporación Gremco S.A. y otros sobre nulidad de acto jurídico, que recae sobre los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas Nºs 11088492, 11088493, 11088495, 11088496, 11088498, 11088515, 11088516, 11088538, 11088539, 11088541

a 11088546, 11088548, 11088550 a 11088554, 11088556 a 11088558, 11088562, 11088563, 11088567 a 11088569, 11088571 a 11088579, 11088581 a 11088598, 11088600, 11088604, 11088605, 11088607, 11088609, 11088610, 11088612, 11088613, 11088615, 11088616, 11088620, 11088622, 11088623, 11088625, 11088626, 11088631 a 11088639, 11088642, 11088644 a 11088646, 11088648 a 11088653, 11088655 a 11088658, 11088660, 11088662 a 11088672, 11088675, 11088678, 11088680 a 11088688, 11088691 a 11088693, 11088695, 11088697 a 11088704, 11088706 a 11088709, 11088712 a 11088714, 11088719 a 11088724, 11088730, 11088731, 11088733, 11088735, 11088736, 11088738, 11088740 a 11088750, 11088757, 11088758, 11088760, 11088761 a 11088779, 11088781, 11088789, 11088793, 11088795, 11088832 a 11088839, 11088841 a 11088844, 11088847 a 11088856, 11088858 a 11088863, 11088866 a 11088868, 11088870, 11088872 a 11088881, 11088883 y 11088884 del Registro de Propiedad Inmueble, independizados de la partida electrónica N° 11062201 continuación de la ficha N° 1645779 y tomos N° 44, fojas 263 y N° 162, fojas 287 del referido Registro, correspondiente al inmueble ubicado en la Av. José Pardo N° 165-175-185 y calle Mártir José Olaya N° 127-129-139-141-169-173, distrito de Miraflores;

Que, cabe señalar que al haber sido tachado el título por considerar el Registrador que contenía defectos insubsanables, no obran en el archivo registral los documentos que lo conformaban, constando únicamente la esquila de tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble;

Que, no obstante ello, se aprecia del tenor de la esquila de tacha referida, que el recurrente presentó copias simples de la resolución que dispuso la medida cautelar, lo que se corrobora con lo manifestado en el recurso de apelación y los documentos anexos al mismo, consistentes en copias simples de la Resolución N° 33 del 19 de mayo de 2000 expedida por la Jueza del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima;

Que, el recurrente adjuntó a su escrito de apelación, partes judiciales remitidos por la Jueza del Sexto Juzgado Especializado en el Civil de Lima, mediante Oficio N° 4379-99/6JCL/CHP del 30 de mayo de 2000, conformados entre otras, por la Resolución N° 2 del 16 de febrero de 1999 que admitió la demanda interpuesta por Inmobiliaria Santa Felicia S.A. contra Corporación Gremco S.A. y otros, Resolución N° 3 del 18 de marzo de 1999 - Cuaderno de Medida Cautelar, que dispuso trabar la medida cautelar en forma de anotación de demanda en la ficha N° 1645779 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Resolución N° 33 del 19 de mayo de 2000 que resolvió variar la medida cautelar respecto a los inmuebles sobre los cuales recaerá la misma;

Que, el artículo 83 del Reglamento de las Inscripciones define a las faltas o defectos subsanables como aquellos que afectan la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en ellos constituida, es decir, que pueden ser corregidos durante el transcurso del procedimiento, *contrario sensu* constituyen defectos insubsanables aquellos que determinan la inexistencia o nulidad del derecho y en consecuencia, no pueden ser corregidos durante el transcurso del procedimiento;

Que, asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, si el título presentado contuviera alguna falta subsanable, el Registrador observará el mismo, si el defecto no fuese subsanable, se formulará la respectiva tacha;

Que, tratándose de inscripciones o anotaciones que deberán efectuarse en virtud de mandato judicial, cabe distinguir dos situaciones: a) cuando existiendo el mandato judicial

con anterioridad a la fecha del asiento de presentación del título, el documento presentado no cumple con las formalidades correspondientes o el mandato judicial no consta en el título pero es posible determinar su existencia y, b) cuando el mandato judicial en virtud del cual se efectuará la inscripción no existe al momento de generarse el asiento de presentación del título;

Que, en el primer supuesto se configura un defecto subsanable, dado que si bien el mandato de inscripción no consta en el título o constando en éste, no cumple con las formalidades correspondientes, fue emitido con anterioridad a la fecha del asiento de presentación, es decir que preexiste al mismo, en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos a que se refiere el sexto considerando, el Registrador deberá formular la observación respectiva a efectos que el interesado expedito la inscripción del título, subsanando la observación dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;

Que, por el contrario en el segundo supuesto, en que el mandato en virtud del cual se efectuará la inscripción no existe al momento de generarse el asiento de inscripción, se incurre en un defecto insubsanable, siendo que en aplicación del artículo citado en el considerando precedente, se deberá proceder a la tacha del título;

Que, en tal sentido se ha pronunciado esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia como las Resoluciones N° 513-97-ORLC/TR del 18 de diciembre de 1997 y N° 287-2000-ORLC/TR del 13 de setiembre de 2000, al señalar que constituye defecto insubsanable la inexistencia al momento de generar el asiento de presentación de la causa material que dará origen a la inscripción, debiendo en tal caso el Registrador, proceder a la tacha liminar o sustantiva del título;

Que, ello encuentra sustento en el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud del cual la inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que les dio mérito, razón por la cual los títulos que generen derechos en virtud de las inscripciones, deberán ser expedidos con fecha anterior a la del asiento de presentación, toda vez que no pueden conceder derechos desde época anterior a su existencia, salvo los casos específicamente determinados por ley;

Que, en el caso sub examine -conforme se ha señalado en el tercer considerando- el título materia de apelación estaba conformado por copias simples de la resolución que dispone la anotación de la demanda, documentos que si bien no son susceptibles de acogida registral, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil concordado con los artículos 122 y 123 del Reglamento General de los Registros Públicos, permitían determinar que el mandato de inscripción era de fecha anterior a la del asiento de presentación del título, es decir que no se incurrió en defecto insubsanable, debiendo revocarse la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble;

Que, de otro lado, teniendo en cuenta que obran en el título alzado los partes judiciales remitidos por la Jueza del Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima mediante Oficio N° 4379-99/6JCL/CHP del 30 de mayo de 2000 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Código Procesal Civil, los que -como se ha señalado- fueron anexados por el recurrente a su recurso de apelación, habiéndose dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 235 y el primer párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil, corresponde a esta instancia, en aplicación de los principios de celeridad y eficacia contemplados en el artículo 32 del Texto Único Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos aprobado por D.S. N° 02-94-JUS y en uso de las

facultades concedidas en el artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Oficina Registral de Lima y Callao, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-96-SUNARP, avocarse al conocimiento del título materia de alzada;

Que, mediante Resolución N° 03 del 18 de marzo de 1999 se dispuso trabar medida cautelar en forma de anotación de demanda en la ficha N° 1645779-A-B del Registro de Propiedad Inmueble, medida cautelar que fue variada mediante Resolución N° 15 del 10 de noviembre de 1999 -aclarada según Resolución N° 17 del 22 del mismo mes y año- disponiéndose la anotación de la demanda en las cuatrocientas setenta fichas registrales independizadas de la partida electrónica N° 11062201 continuación de la ficha N° 1645779 del Registro referido;

Que, según se aprecia de la Resolución N° 22 del 07 de enero de 2000, ante la observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble -en una presentación anterior del título- en el sentido que la mayor parte de los inmuebles independizados de la partida electrónica N° 11062201 continuación de la ficha N° 1645779 habían sido transferidos a terceros, la Jueza dispuso declarar “fundada la observación del Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima”, amparando su decisión en el artículo 623 del Código Procesal Civil, de conformidad con el cual la medida cautelar puede recaer en bien de tercero, cuando se acredite su relación o interés con la pretensión principal, siempre que haya sido citado con la demanda, supuesto que -según se señala en la resolución- no se habría configurado en el caso sub exámine;

Que, en atención a ello, mediante Resolución N° 26 del 20 de enero de 2000 dispuso variar la medida cautelar de anotación de demanda ordenada mediante Resolución N° 15 del 10 de noviembre de 1999 aclarada por Resolución N° 17 del 22 del mismo mes y año; la misma que igualmente, fue variada por Resoluciones N° 31 del 27 de abril de 2000 y N° 33 del 19 de mayo de 2000, únicamente en cuanto a los inmuebles sobre los cuales recaerá la medida cautelar, comprendiendo finalmente -conforme consta de la Resolución N° 33- los inmuebles independizados de la partida electrónica N° 11062201 continuación de la ficha N° 1745779 del Registro de Propiedad Inmueble, inscritos en las partidas electrónicas a que se refiere el primer considerando;

Que, los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11088498, 11088575, 11088576, 11088583, 11088584, 11088585, 11088586, 11088587, 11088588, 11088589, 11088590, 11088591, 11088592, 11088613, 11088615, 11088634, 11088642, 11088644, 11088692, 11088693, 11088721, 11088736, 11088738, 11088750, 11088761, 11088762, 11088763, 11088764, 11088765, 11088766, 11088767, 11088768, 11088769, 11088770, 11088771, 11088772, 11088773, 11088836, 11088848, 11088859, 11088860, 11088861, 11088862, 11088863, 11088870, 11088872, 11088873, 11088874, 11088875, 11088876 y 11088878, no constan inscritos a favor de la demandada Corporación Gremco S.A. (hoy Gremco Industrial S.A.), anteriormente Grupo de Empresas Constructoras S.A., Corporación e Inversiones Gremco S.A, Corporación Gremco S.A. y Constructora Telmira S.A., según consta del asiento 22 obrante a fojas 298 del tomo 161, asientos 2-c, 3-c, 4-c y 5-c de la ficha N° 1645779 del Registro de Propiedad Inmueble, al haber sido transferidos a terceras personas no comprendidas en el proceso de nulidad de acto jurídico sub materia;

Que, en consecuencia, existiendo un pronunciamiento emitido por la Jueza que tramitó el proceso, referido al supuesto que se aprecia del título alzado, en el que algunos de los inmuebles sobre los que debe recaer la medida cautelar dispuesta constan inscritos a favor de terceros registrales no demandados en el proceso -conforme se ha señalado

en el décimo quinto considerando- no resulta procedente acceder a la inscripción solicitada;

Que, de otro lado, respecto a los partes judiciales remitidos a esta instancia según Oficio N° 4379-99-6JCL/CHP del 21 de setiembre de 2000 (presentados por la sociedad Parques Comerciales del Perú S.A. mediante Hoja de Trámite Documentario N° 39849 del 29 de setiembre de 2000) en los que obra la Resolución N° 26 del 21 de julio de 2000 que declaró el abandono del proceso sobre nulidad de acto jurídico sub materia, Resolución N° 29 del 06 de setiembre del mismo año que declara consentida la Resolución N° 26 referida así como el archivamiento del expediente y Resolución N° 39 - Cuaderno de Medida Cautelar del 15 de setiembre de 2000, que dispuso dejar sin efecto la medida cautelar ordenada mediante Resolución N° 31 del 26 (sic) de abril de 2000, cabe señalar que, no obstante que ello implica un desistimiento de la rogatoria de inscripción, debido a que -como ha establecido esta instancia en las Resoluciones N° 303-97-ORLC/TR del 24 de julio de 1997 y N° 100-99-ORLC/TR del 12 de abril de 1999- tratándose de títulos consistentes en partes judiciales en los que se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, es decir, que la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato de éste al margen de quien la haya solicitado; dicho desistimiento no resulta aceptable por cuanto se aprecia de la Resolución N° 39 del 15 de setiembre de 2000, que se dispuso el levantamiento de la medida cautelar ordenada mediante Resolución N° 31 del 26 (sic) de abril de 2000, cuando -como se ha señalado- ésta fue posteriormente variada mediante Resolución N° 33 del 19 de mayo de 2000, teniendo en cuenta asimismo, que aun cuando en el Oficio N° 4379-99-6JCL/CHP mencionado, se consigne el levantamiento de la medida cautelar ordenada según Resolución N° 33 del 19 de mayo de 2000, el mandato se encuentra comprendido en la respectiva resolución;

Que, finalmente, el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa, que se inicia a solicitud de parte interesada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que no cabe el apersonamiento de terceros ajenos al procedimiento ni oposición a la inscripción solicitada, siendo improcedente en tal sentido, la oposición formulada por la sociedad Gremco S.A. según escritos ingresados al Registro el 14 de agosto y 20 de noviembre de 2000 mediante Hojas de Trámite Documentario N° 32347 y N° 47634; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

- 1. REVOCAR** la tacha formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte expositiva y señalar que el mismo no puede inscribirse, por los considerandos de la presente resolución.
- 2.** Declarar no ha lugar el desistimiento a que se refiere el penúltimo considerando e improcedente la oposición formulada por la sociedad Gremco S.A. referida en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

DEFECTO INSUBSANABLE

Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 337-2002-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 3 de agosto de 2004

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por PEDRO ROBLES CHUQUILLANQUI el 27 de abril de 2001, contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, Oficina Registral Regional Andrés Avelino Cáceres, Dr. Elías A. Vilcahuamán Ninanya, a la solicitud de inscripción de ANOTACIÓN DE DEMANDA. El título se presentó el 27 de marzo de 2001 con el N° 2730. El Registrador observó el título por cuanto: “1) Para proceder a la calificación del título presentado debe adjuntarse los respectivos partes judiciales que contengan las piezas procesales pertinentes. 2) Por otro lado, y sin perjuicio de lo antes señalado, se advierte de la ficha N° 5903, que su propietaria es la Comunidad de Pilcomayo, sin embargo, ésta no ha sido demandada, por lo que al reingreso debe precisarse los números de fichas en las que deberá anotarse la demanda”. Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título materia del presente recurso, se solicita como acto a inscribir la medida cautelar de anotación de demanda que deberá recaer sobre las fichas N° 15903, 41837, 41838 y 41840 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, en mérito a la copia simple del escrito de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Pedro Robles Chuquillanqui y su cónyuge Piedad Felicia Gutarra de Robles contra Blanca Raez Viuda de Garma y otros;

Que, forma parte del título sub exámine la copia simple de la demanda interpuesta el 20 de marzo de 2001 ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Turno de Huancayo, en virtud de la cual Pedro Robles Chuquillanqui y su esposa Piedad Felicia Gutarra de Robles solicitan la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Paraje denominado, «Niño Pampa», Barrio Maravillas, Distrito de Pilcomayo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, que cuenta con una extensión de 7 800,00 m2., emplazando a Blanca Raez Viuda De Garma, la Sucesión Hermilio Garma Ledesma; los colindantes señalados en la memoria descriptiva y el plano presentados; el Ministerio Público y la Municipalidad Distrital de Pilcomayo, fundamentándose en que por contrato privado del 04 de julio de 1979, celebraron promesa de venta con Blanca Raez de Garma y su cónyuge Hermilio Garma Ledesma en que se pactó el precio de S/ 4 650 000,00 soles oro, los cuales han sido íntegramente cancelados y que desde esa fecha vienen poseyendo el terreno, en forma pacífica, ininterrumpida y como propietarios, habiendo transcurrido 21 años y, al amparo de los artículos 70 de la Constitución Política del Perú y 950 del Código Givil. Asimismo, se señala que el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra inscrito en las fichas N° 15903 a favor de la Comunidad Campesina de Pilcomayo; N° 41837, 41838 y 41840 de propiedad de Hermilio Garma Ledesma y cónyuge Blanca Ráez Delgado, solicitando en el Otros que al amparo de lo previsto en el artículo 673 del Código Procesal Civil, se disponga la anotación de la demanda en las referidas fichas;

Que, en la ficha N° 15903 se encuentra inscrito el predio rústico ubicado en la Comunidad Campesina de Pilcomayo, con una extensión primigenia de 834 Hás. 6800 m²., por cuanto, posteriormente se han independizado diversas porciones del terreno, cuya actual propietario es la Comunidad Campesina de Pilcomayo, que adquirió su derecho en virtud de la Resolución Directoral Regional Agraria N° 249-96-DRA-PETT-CR.RAAC del 11 de octubre de 1996 expedida por el Ministerio de Agricultura, conforme consta del asiento 1-c) de la citada ficha;

Que, de la ficha N° 15903 se han independizado áreas de terreno, en la ficha N°-41837 la que está referida al terreno ubicado en el Paraje Niño Pampa del Primer Sector Maravillas, con una extensión de 2 160,00 m².; en la ficha N° 41838 el terreno del lugar denominado Patarcocha, con un área de 1 120,00 m² y en la ficha N° 41840, el terreno Niño Pampa del Barrio Maravillas, con un área de 992,00 m². todos ellos ubicados en el Distrito de Pilcomayo, Provincia de Huancayo, Departamento Junín. Asimismo, conforme aparece del asiento 2-c) de las precitadas fichas, la actual titularidad dominial de los bienes le corresponde a Blanca Corina Raez «Delgado, Blanca Garma Raez, Aurora Garma Gutarra y Hermilio Garma León, quienes obtuvieron su derecho de propiedad en mérito al Acta de Protocolización del 4 de agosto de 1998 -expedida por la notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez, que los declaró como herederos de Hermilio Garma Ledesma;

Que, conforme se desprende de la demanda, el terreno materia de prescripción adquisitiva ocupa el área de 7 800,00 m²., la que se encuentra comprendida dentro de los inmuebles inscritos en las fichas N° 15903, N° 41837, W41838 y N°-41840 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo;

Que, tal como se ha expresado, la rogatoria consiste en la anotación de la demanda, que es una inscripción de carácter temporal, que se extiende para asegurar y cautelar en el Registro el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que no puede ser inscrito en forma definitiva y a la vez cumple la función de enervar la eficacia de la fe pública registral de los titulares de situaciones jurídicas aún no consolidadas, reservando durante su vigencia, la prioridad del título, ya que los efectos de la inscripción de la sentencia se retrotraerán siempre a la fecha de la anotación preventiva de demanda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 86 y 87 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, en virtud del principio registral de titulación auténtica, contenido en el artículo 2010 del Código Civil, las inscripciones se efectúan en virtud de título que conste en instrumentos públicos, salvo disposición contraria;

Que, asimismo, el artículo 673 del Código Procesal Civil establece que cuando la pretensión discutida en el proceso principal esté referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo y que para su ejecución, el juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar;

Que, a mayor abundamiento, el artículo 5 del Reglamento de las Inscripciones señala que se entiende por título para los efectos de la inscripción, el instrumento o instrumentos públicos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse y que hagan fe por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite, y al respecto MANZANO SOLANO, ANTONIO ("Derecho Registral Inmobiliario". Volumen II. Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 1994, pág. 440) expresa que el título formal debemos

relacionarlo con el documento que contiene la causa o como dice Roca Sastre, con la prueba gráfica que constata la causa o razón jurídica de adquirir, por tanto, el título en sentido formal sería el documento que contiene un título en sentido material;

Que, a tenor de lo expresado se colige que para proceder a la anotación de demanda deberá adjuntarse los partes judiciales señalados en el artículo 673 del código adjetivo, sin embargo, en el caso sub materia únicamente se ha remitido la copia simple del escrito de la demanda conteniendo el sello de recepción del juzgado efectuado el 27 de marzo de 2001, fecha del asiento de presentación del título de alzada, motivo por el cual, al presumirse la inexistencia de los instrumentos públicos exigidos por el referido artículo, (resolución que admite a trámite la demanda de prescripción adquisitiva y la que ordena la medida cautelar), no resulta posible acceder a la anotación rogada toda vez que el título adolecía originalmente de un defecto insubsanable, esto es, la inexistencia al momento del ingreso del título al registro, de la causa material que daría origen a la inscripción;

Que, la razón de ello obedece a que conforme al artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de la inscripción, se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo, siendo entonces que los títulos que generan derechos por virtud de las inscripciones deberán ser expedidos con fecha anterior a la del asiento de presentación, toda vez que no pueden conceder derechos desde época anterior a su existencia;

Que, en consecuencia, el Registrador debió tachar de plano el título materia del recurso y no proceder a su observación, de conformidad con el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, con relación al segundo extremo de la observación formulada por el Registrador, debe indicarse que, siendo que este órgano colegiado ha considerado que el título materia de grado adolece de defecto insubsanable, al no existir los instrumentos públicos idóneos para su inscripción, se concluye que el pronunciamiento sobre el fondo de dicha observación carece de objeto;

Que, finalmente, son funciones del Tribunal Registral de conformidad con el artículo 11 incisos a) y c) del Reglamento de Organización y Funciones de la Oficina Registral de Lima y Callao, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°- 121-96-SUNARP, ejercer el control permanente sobre las observaciones y verificar el cumplimiento de las normas legales por parte de los Registradores y adoptar las medidas correspondientes, no habiendo el Registrador en el presente caso, señalado las normas legales que le sirven de fundamento a su denegatoria; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- **REVOCAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, Oficina Registral Regional Andrés Avelino Cáceres, al título referido en la parte expositiva y **DISPONER** la tacha del mismo, en mérito a los fundamentos expresados en la presente Resolución.

2.- Recomendar al Registrador Público, Dr. Elías A. Vilcahuamán Ninanya adecuar su situación funcional a las normas legales vigentes.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

DEFECTO INSUBSANABLE

Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 375-2001-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 29 de agosto de 2001.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por LUIS ALBERTO PORTO CARRERO BEGAZO, mediante Hoja de Trámite documentario N° 21938 del 25 de mayo de 2001, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Pedro Zumarán Arce, a la solicitud de anotación de bloqueo. El título se presentó el 11 de abril de 2001 bajo el N° 70025. El Registrador denegó la inscripción solicitada en los siguientes términos: "1. Reingresado el título con fecha 07.05.2001 subsiste la observación formulada con fecha 11.04.2001, por cuanto el acto que se pretende proteger con el bloqueo no se encuentra comprendido dentro de los supuestos del artículo 1 del D.L. N° 18278 ampliatorias y modificatorias. 2. Los partes judiciales de demanda acompañados en el reingreso deberán ser presentados por el diario para su calificación en la sección correspondiente. Norma Legal: artículo 151 Del Reglamento General de los Registros Públicos, D.L. N° 18278 y sus correspondientes modificatorias y artículo 2011 del Código Civil.", con el informe oral de las abogadas patrocinantes Ma. Violeta Santin Alfageme y María Prosperina Borja Rojas, e interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación de bloqueo respecto de la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en el lote 3 de la manzana G de la Urbanización Santa Patricia Primera Etapa, distrito de La Molina, en mérito a solicitud formulada por el recurrente con firma legalizada ante el notario de Lima Dr. Humberto Ponce Alberti el 11 de abril de 2001;

Que, asimismo, forma parte del título los partes judiciales remitidos por la Jueza del 11° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Hilda M.R. Tovar Buendía mediante Oficio N° 10705-2001-11°; J.E.C.L. del 02 de mayo de 2001 en el proceso seguido por Luis Alberto Portocarrero Begazo contra Patricia Huamanchumo Fajardo y otros sobre nulidad de acto jurídico, presentados mediante reingreso del 07 de mayo de 2001;

Que, se aprecia de la partida registrar mencionada en el primer considerando, que el inmueble materia del presente recurso consta inscrito a favor de Patricia Huamanchumo Fajardo en virtud de la escritura pública del 26 de enero de 2001 otorgada por Luis, Edén Villanueva Carranza – quien compareció en representación del propietario primigenio Luis Alberto Portocarrero Begazo, facultado según poder otorgado mediante escritura pública del 18 de noviembre de 2000 inscrito en los asientos A00001 . y A00002 de la partida electrónica N° 11235359 del Registro de Personas Naturales – ante el notario de Lima Dr. Walter Ramón Pineda Orrillo (asiento C0001 extendido en mérito al título archivado N° 21711 del 31 de enero de 2001);

Que, por Decreto Ley N° 18278 ampliado y modificado por el Decreto Ley N° 20198 Y posteriormente por la Ley N° 26481 se establece el bloqueo a favor de las personas

naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos, disponiendo el artículo 3 que una vez recibido el documento respectivo, el notario – previa verificación de las partidas registra les correspondientes y en el término de 24 horas– oficiará al Registro adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes y por cuyo mérito deberá extenderse la anotación en la partida registral correspondiente;

Que, en tal sentido, el bloqueo es una anotación preventiva regulada en norma especial que tiene por finalidad reservar la prioridad en el Registro hasta que se produzca la formalización e inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación del bloqueo respectivo. según se desprende de los artículos 1 y 5 de la norma referida;

Que, es evidente que la solicitud contenida en el título materia del presente recurso, conforme a la cual el recurrente solicita, el bloqueo de la partida registral sub materia amparándose en que el inmueble de su propiedad, inscrito en la misma, fue transferido a terceras personas en forma ilícita y utilizando medios fraudulentos, no cumple con los requisitos tanto de forma como de fondo contemplados en el Decreto Ley N° 18278 ampliatorias y modificatorias y que permitirían la anotación del bloqueo registral, es decir, referirse a un acto mediante el cual se constituya, transmita o modifique un derecho real en proceso de, formalización (fondo) y ser solicitado por notario adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes (forma);

Que, a tal efecto, es necesario precisar que los títulos presentados al Registro, están sujetos a la calificación que efectúa el Registrador en virtud del artículo 2011 del Código Civil, la misma que se realiza en aplicación de las normas legales pertinentes y teniendo como base diversos principios, que como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción contempla nuestro sistema registral; ello con el objeto de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden acceder al Registro a través de la inscripción, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma;

Que, de otro lado, la rogatoria comprende todos los actos inscribibles contenidos en el título y no sólo aquél o aquéllos que se consignen en el formulario de solicitud de inscripción, no obstante ello, si bien los partes judiciales obrantes en el título, cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 673 del Código Procesal Civil al haberse presentado copia de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, la Resolución N°, 1 que ordena trabar medida cautelar en forma de anotación de. demanda en la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble fue expedida el 20 de abril de 2001, es decir, con fecha posterior a la del asiento de presentación del título apelado; debiendo tenerse presente que conforme preceptúa el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos los efectos de la inscripción se retrotraen al día y hora del asiento de presentación respectivo, en tal sentido, el Registro no puede publicitar derechos con fecha anterior a su existencia;

Que, conforme a lo expuesto, se. concluye que el título alzado adolece de defectos insubsanables, consistentes en que la solicitud a que se refiere el primer considerando, no se encuentra dentro de los supuestos contemplados en el Decreto ley N° 18278 Y sus modificatorias y por tanto constituye un acto no inscribible y de otro lado, respecto de los partes judiciales –como se ha señalado– la resolución, que dispone la anotación de la demanda fue expedida con fecha posterior a la fecha del asiento de presentación,

configurándose un supuesto de inexistencia –al momento de generar el asiento de presentación del título– de la causa material que da origen a la inscripción;

Que, el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el Registrador observará el título si el mismo adolece de defecto subsanable y lo tachará si el derecho es insubsanable; en consecuencia, siendo que el título adolece de defectos insubsanables el Registrador debió tacharlo y no observarlo;

Que, sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, dado que el recurrente manifiesta que el poder otorgado mediante escritura pública del 18 de noviembre de 2000 a que se refiere el tercer considerando –obrante en el título archivado N° 220445 del 1 de diciembre de 2000- constituye un acto jurídico inexistente al haberse falsificado su firma y huella digital, obrando en el título alzado copias, simples de la denuncia por delito contra la fe pública formulada el 16 de abril de 2001 ante el fiscal provincial especializado en lo penal de turno de Lima y considerando de otro lado que, de la revisión efectuada, se advierte discordancia entre la firma del notario de Junín Dr. Víctor Mereado Palacios consignada en la escritura pública referida y la que figura en el Directorio y Registro de Firmas de esta oficina; en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Directiva N° 001-2000ORLCIJE-GL aprobada por Resolución Jefatura N° 092-2000-ORLC/JE del 7 de febrero de 2000, debe ponerse en conocimiento de la Jefatura la situación referida, a efectos proceda conforme a sus atribuciones;

De conformidad con el artículo IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas, no resulta procedente amparar la presente solicitud; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1. **REVOCAR** la observación formulada por el, Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte 'expositiva y disponer su TACHA de conformidad con lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.
2. Remitir copia de la presente resolución a la Jefatura para los efectos a que se contrae el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

CÓMPUTO DEL PLAZO DEL BLOQUEO

El plazo del bloqueo registral, establecido en el artículo 2° del Decreto Ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 344-1997- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 27 de agosto de 1997

VISTA, la apelación interpuesta por don ANIBAL QUIROGA LEON (Foja de Trámite Documentario N° 9590 de fecha 26 de mayo de 1996) formulada contra la observación de la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima Dra. Yasmin Bolivar Soriano a la solicitud de anotación de demanda en mérito a partes judiciales. El título se presenta el 15 de abril de 1997 con el N° 60246. La Registradora denegó la inscripción por cuanto: "Las partidas indicadas por Resolución N° 2 de fecha 06-5-97 donde se pretende anotar la demanda, se encuentran bloqueadas, hasta que se inscribe la ampliación de la hipoteca registrada en el as. 19 fs. 366 Tomo 87-B (Partida Matriz) siendo el nuevo monto de la Hipoteca par U.S.\$1'300,000.00 art. -151 del Reglamento General de los Registros Públicos, Decreto Ley N° 18278 y modificatorias - Asimismo subsiste la discrepancia en la denominación de la propietaria demandada, partes; Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.; partida: Puerta del Sol Inmobiliaria y Constructora S.A. artículo 151 del Reglamento General de los Registros Públicos. Se deja constancia que revisados los partes el Juez no se ha pronunciado al respecto. art. 2011 del Código Civil"; con el informe oral del señor abogado apelante; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Alvaro Delgado Scheelje; y

CONSIDERANDO

Que, mediante el presente título se solicita la anotación de demanda en las fichas Ns. 1620351, 1620320, 1620321, 1620302, 1620303, 1620304 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en mérito a los partes judiciales remitidos mediante Oficio N° 23835-97 de fecha 7 de mayo de 1997, expedido por el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en los autos seguidos por doña Beatriz Picasso Rubio contra Augusto Santisteban y otro sobre otorgamiento de escritura y otro;

Que, se aprecia de la demanda venida en grado, que Doña Beatriz Picasso Rubio entabló negociaciones con el Ing. don Augusto Rodrigo Santisteban, representante de la Inmobiliaria Puerta del Sol, con la finalidad de constituir junto con otras personas una asociación en participación cuyo objeto sería la construcción de un edificio en el Malecón de la Reserva, proyecto que se denominó Puerta del Sol y por el cual cada uno de los participantes adquiriría un departamento del edificio antes indicado, siendo que, con tal finalidad, los integrantes del proyecto efectuaron aportes dinerarios;

Que, sin embargo, durante el desarrollo del proyecto, según consta en la demanda a que se hace referencia en el considerando primero, surgieron discrepancias y don Augusto Rodrigo Santisteban no cumplió con el acuerdo que adoptaron ambas partes, pretendiendo desconocer que el departamento que le fuera entregado a doña Beatriz Picasso Rubio en mayo de 1995 en calidad de propietaria, le perteneciera, negándose a entregar los documentos necesarios a fin de formalizar y posteriormente inscribir en el Registro de la Propiedad inmueble de Lima la transferencia de la propiedad del departamento N° 1101 de los estacionamientos N° 7, 8 y 9 y de los depósitos N° 13 y 14 del edificio Puerta del Sol, transferencia que debe efectuar Inmobiliaria Puerta del Sol en

su calidad de propietaria del lote donde se construyó el edificio, señalando además que este incumplimiento viene ocasionando a la demandante un daño patrimonial que asciende a la suma de \$150,000, pues este hecho le perjudica y le impide disponer del bien que le pertenece.

Que, en las partidas registrales antes citadas, fichas N°s. 1620351, 1620302, 1620303, 1620304, 1620320 y 1620321 del Registro de la Propiedad Inmueble, se encuentra registrado el Departamento N° 1101, así como los estacionamientos N° 7, 8 y 9 y los depósitos N°13 y 14, correspondientes al edificio ubicado en Malecón de la Reserva N° 1057 -1167, distrito de Miraflores, cuyo titular de dominio según el asiento 1-c) de las mencionadas partidas es Puerta del Sol Inmobiliaria y Constructora S.A.;

Que, se aprecia asimismo del asiento 2-d) de las referidas partidas registrales que en virtud del título N° 38259 del 6 de marzo de 1997 y a solicitud del Notario de Lima, Dr. Jaime Murgula Cavero, se anotó el bloqueo de las mismas hasta que se inscribiera la ampliación de la hipoteca inscrita en el asiento 19 fojas 366 del tomo 87-B;

Que, la Registradora, al momento de calificar el título, formuló observación consignando que las partidas registrales se encontraban bloqueadas, como se indica en el considerando que antecede, siendo que el artículo 2° del Decreto Ley N° 18278 establece que el término de bloqueo será de 60 días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que de el notario respectivo, y el artículo 4° del referido Decreto establece que durante el término que establece el artículo 2°, el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de anotación preventiva celebrado por terceros y por los que se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que ya se haya registrado el acto o contrato anotado previamente conforme al artículo 3°;

Que, desde la fecha en que el bloqueo de las partidas fuera anotado en virtud del antes mencionado título N° 60246 de fecha 6 de marzo de 1997, a la fecha en que esta instancia se avoca al conocimiento del presente, es de verse que ha transcurrido en exceso el plazo de 60 días a que se refiere el artículo 2° del mencionado Decreto ley;

Que, como señala la Registradora, el término de 60 días precisado en el artículo 2° del D.L. N° 18278, modificado por D.L. 20198 y por la Ley 20481, debe ser computado en días hábiles, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del bloqueo, que constituye una forma de anotación preventiva caracterizada por su temporalidad, considerando además que el procedimiento registral constituye un procedimiento especial que se rige por sus propias leyes y reglamentos y supletoriamente por las normas de procedimientos administrativos, el mismo que rige sus plazos por días hábiles;

Que en relación al segundo extremo de la observación, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 10451 del 3 de junio de 1997, el apelante ha remitido a esta instancia copia certificada de la resolución N° 4 de del 6 de mayo de 1997, recaída en el procedimiento judicial sub-materia, en la que se precisa que el nombre correcto de la demanda es Puerta del Sol Inmobiliaria y Constructora Sociedad Anónima denominación que aparece en las partidas registrales;

Que, en consecuencia, no existen ya los obstáculos que impedían la anotación de la demanda solicitada, por lo que las observaciones formuladas al título materia de alzada deben dejarse sin efecto;

Que, debe tenerse en cuenta que la limitación establecida al principio de Legalidad por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, cuando se trata de partes que contienen una orden judicial de inscripción, si bien prohíbe al Registrador calificar la validez y eficacia de la resolución judicial, esto es, el aspecto material de la misma, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales, sobre todo cuando se refieren a los obstáculos que emanan de la misma partida registral, como ocurría en el presente caso; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese,

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALVARO DELGADO SCHEELJE
Vocal del Tribunal Registral

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal (e) del Tribunal Registral

CÓMPUTO DEL PLAZO DEL BLOQUEO

El plazo del bloqueo registral, establecido en el artículo 2° del Decreto Ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 001-1999-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 08 de enero de 1999

VISTA, la apelación interpuesta por don MIGUEL BECERRA MEDINA (4 de diciembre de 1998) contra la observación formulada por el Registrador Público del registro de Propiedad Inmueble del Callao, Dr. Javier Gómez de la Torre Briceño, a la solicitud inscripción de medida cautelar de embargo en mérito a partes judiciales. El título se presentó el 27 de octubre de 1998 con el N° 1152. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: «1.- Se observa el presente título por cuanto se encuentra pendiente de inscripción respecto a ésta partida registral, el Título N°-10100 presentado el día 2210911998, referido a una hipoteca constituida a favor del ganes Banex; por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 149 del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2016 del Código Civil, no podrá inscribirse el presente Tituló estando vigente él asiento de presentación del Título ya mencionado. 2.- Asimismo se encuentra inscrito el Bloqueo Registral respecto a la presente partida, el mismo que se constituyó para inscribir la hipoteca a favor del Banco Banex a la que sé refiere el Tituló pendiente mencionado; en consecuencia, sólo se podrá inscribir éste título luego que se inscriba el acto por el cual fue bloqueada la partida, precisándose que en todo caso el bloqueo caducará en un plazo de 60 días útiles»; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Jorge Luis Gonzales Loli y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el presente título se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo hasta por la suma de U. S.\$ 613,000 dólares sobre los derechos y acciones que le corresponden a la empresa Reactivas Nacionales S.A. sobre el inmueble ubicado en Av. Néstor Gambeta cuadra 62; carretera a Ventanilla, kilómetro 5.2 inscrito en la ficha N° 2373 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, en mérito a los partes judiciales remitidos con Oficio N° 98-0139-PRP del 19 de octubre de 1998; expedidos por la Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, en los autos seguidos por Transworld Cargo Carriers S.A. contra la referida empresa Reactivas Nacionales, sobre Pago de Dólares; ”

Que, como se aprecia del asiento D-00001 de la partida electrónica N° 700043048, continuación de la ficha N° 2373 del Registro de Propiedad Inmueble antes mencionada, en virtud del título N° 9568 del 9 de setiembre de 1998 se anotó el Bloqueo de la partida registral a favor del Banco Banex, hasta que se inscribiera la hipoteca constituida por la propietaria del inmueble, Reactivos Nacionales S.A, hasta por la suma de U.S. \$2'200,000 dólares americanos, otorgada en garantía de sus obligaciones y las de Argos S.A. Sociedad Agente de Bolsa, frente al referido Banco;

Que, posteriormente fue presentado para su registro, a través del título N° 10100 del 22 de setiembre de 1998, el acto materia del bloqueo a que se refiere el considerando precedente, vale decir la hipoteca que constituyó Reactivos Nacionales S.A. a favor del Banco Banex con intervención de Argos S.A., apreciándose que si bien dicho título se encontraba pendiente de inscripción al momento de la calificación del que es objeto de alzada, el mismo fue tachado el 5 de noviembre de 1998, al no haberse subsanado las observaciones formuladas dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo;

Que, asimismo, el Decreto Ley N° 18278, modificado por Ley 26481 establece que el término de bloqueo será de 60. días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que del Notario respectivo y que durante este término no podrá inscribirse ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente;

Que, en relación a la posibilidad de la inscripción de un embargo respecto a una partida que se encuentra sujeta al bloqueo registral, es pertinente precisar conforme que la redacción del artículo 4°. del citado Decreto ley, no implica una prohibición expresa de inscripción de todo título presentado durante su vigencia, sino que durante el término de bloqueo no podrá inscribirse ningún acto o contrato relacionado con inmueble materia de anotación preventiva,- celebrado por terceros y por los que se constituyen, amplíen o modifiquen derechos reales, por lo que su aplicación requiere que el Registrador, para denegar la registración del nuevo acto presentado para su calificación, evalúe que el mismo se encuentre comprendido dentro de todos los supuestos antes mencionados;

Que, precisamente debido a la redacción del artículo 40 del Decreto Ley N° 18278, han existido diversas interpretaciones y criterios jurisprudenciales respecto a la posibilidad de la anotación de un embargo durante la vigencia de un bloqueo, como el adoptado por la Junta de Vigilancia de la ex - Oficina Nacional de los Registros Públicos, en el Acuerdo N° 025-85-ONARP-JV de 25 de Julio de 1985, en el que se estimó, considerando fundamentalmente que la anotación de un embargo no tenía calidad de inscripción sino sólo de anotación preventiva y al no constituir, ampliar o modificar derecho real alguno determinado por el Código Civil, que dicha medida cautelar no se encontraba comprendida en los supuestos de prohibición previstos en la acotada norma legal; apreciándose asimismo que en la Resolución de la Junta de Vigilancia N° 006186-ONARP-JV de 20 de febrero de 1986, también se consideró procedente la inscripción de un embargo encontrándose vigente un bloqueo registral, concordando con el criterio contenido en el Acuerdo antes mencionado, y agregando además que «en todo caso, el embargo y remate judicial, bajo ningún circunstancia pueden perjudicar los derechos que eventualmente tuvieran la persona o institución a favor de la cual se anotó el bloqueo»;

Que, .al respecto, esta instancia considera conveniente señalar que no comparte los fundamentos que motivaron tanto la expedición de la Resolución N° 006186-ONARP-JV como el Acuerdo N° 025185-ONARP-JV, antes indicados, puesto que la interpretación literal que en ellas se efectúa no tiene en consideración la finalidad de protección de la seguridad jurídica subyacente en el Bloqueo Registral, que debe garantizar al contratante que se ampara en sus beneficios, además de la reserva de prioridad, la imposibilidad de ser perjudicado por actos posteriores practicados durante su vigencia;

Que, adicionalmente, inclusive»la literalidad del artículo 4° del Decreto Ley N° 18278 no permite afirmar que el Embargo no se encuentra comprendido dentro de los alcances de su prohibición, puesto que si bien el embargo no es un derecho real, su anotación en el

registro si puede implicar una modificación al derecho del titular afectado con el mismo; cuyo gravamen asumirán también los sucesivos adquirentes; asimismo, si bien en sentido estricto el término «inscripción» es diferente al de «anotación» (como la generada por el embargo), también se alude en sentido lato a la «inscripción» como categoría general de cualquier asiento registral que pueda extenderse, sentido éste que resulta más adecuado para interpretar la norma legal bajo comentario;

Que, sin embargo, como ha interpretado esta instancia en la Resolución N° 344-97-ORLCITR de 27 de Agosto de 1997, el término del bloqueo establecido por el Decreto ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles, atendiendo a la naturaleza de los plazos que rigen el procedimiento registral y en aplicación supletoria de las normas que regulan los términos administrativos; por lo que, desde el 9 de setiembre de 1998, fecha en que ingresó al registro el aviso del bloqueo antes mencionado, a la fecha, ha vencido en exceso el citado plazo de 60 días hábiles, produciéndose la caducidad automática del mismo, en armonía con el artículo 6° del Decreto ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481;

Que, en tal sentido, al haber sido tachado el título N° 10100 del 22 de setiembre de 1998 y al haber caducado el bloqueo anotado en la partida electrónica N° 000430348, resulta pertinente dejar sin efecto los extremos de la observación impugnada, teniendo en cuenta que actualmente no se encuentran vigentes los obstáculos advertidos por el Registrador, habiendo cesado los impedimentos para extender la anotación rogada;

Que, hallándose expedita la inscripción del título alzado, resulta necesario mencionar, sin embargo, que del. la copia literal de la partida registra] remitida a través del Oficio N° 1316-ORICICLL del 28 de diciembre de 1998, se aprecia que se encuentra pendiente de inscripción el título N° 12458 del 18 de noviembre de 1998 (cuya vigencia ha sido prorrogada en 30 días hábiles más por Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble N° 1062-98 el 28 de diciembre de 1998) que es posterior al venido en grado, y que contiene una nueva presentación del parte notarial de la escritura pública de constitución de hipoteca de fecha 8 de setiembre de 1998, que otorgó Reactivos Nacionales S.A. a favor del Banco Banex con intervención de Argos S.A. Sociedad Agente de Bolsa ante e] Notario Público Dr. Javier Aspauza Gamarra , antes referida, el mismo que se encuentra observado precisamente por encontrarse pendiente de resolución el título materia de grado;

Que, se aprecia que el referido título N° 12458 del 18 de noviembre de 1998, fue presentado durante el plazo de los 60 días del bloqueo anotado en la partida electrónica N° 700043048, es decir en virtud del título N° 9668 del 9 de setiembre de 1998 antes referido, por lo que los efectos de, su eventual inscripción se retrotraerían a la fecha de presentación del aviso notarial del bloqueo, conforme establece el artículo 5 del Decreto Ley N° 18278;

Que, en atención a ello y en armonía con el Principio de Prioridad previsto en el artículo 2016 del Código Civil, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia- de los derechos que otorga el Registro, si bien la presentación de este nuevo título no importa una prórroga del término del bloqueo que ya ha caducado y, consecuentemente, no impide la inscripción del título sub-exámene; en caso de inscribirse el título mencionado en el considerando precedente, la hipoteca presentada durante la vigencia del bloqueo mantendría su prioridad de rango preferente, toda vez que en aplicación del artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo, el

cual se retrotrae a su vez a la fecha de presentación del aviso del bloqueo, al subsistir la reserva de prioridad derivada de este último;

Que, por todo lo expuesto en los considerandos que anteceden y de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil y los; artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción, sin perjuicio de la eventual prioridad preferente que pudiera derivarse de la inscripción del título N° 12458 del 18 de noviembre de 1998 antes referido; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble del Callao al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los fundamentos expresados por en la presente Resolución.

Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS GONZALES LOLI
Vocal (e) del Tribunal Registral

TULIO BELOGLIO BELOGLIO
Vocal (e) del Tribunal Registral

BLOQUEO

El término del bloqueo será de 60 días computados a partir del ingreso al registro del aviso que de el notario respectivo, habiendo interpretado esta instancia en la Resolución N° 344-97-ORLC/TR de 27 de agosto de 1997, que dicho término establecido por el Decreto Ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles, atendiendo a la naturaleza de los plazos que rigen el procedimiento registral y en aplicación supletoria de las normas que regulan los términos administrativos y durante este término no podrá inscribirse ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 083-2001-ORLC/TR[Regresar](#)

LIMA, 19 de febrero de 2001

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por DIANA CELIA PIZARRO TELLO, mediante Hoja de Trámite N° 42890 del 19 de Octubre de 2000, contra la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Walter Daniel Pérez Fernández, a la solicitud de inscripción de Compraventa (Propiedad). El título se presentó el 08 de setiembre de 2000 con el N° 162241. El Registrador denegó la solicitud de inscripción por cuanto: “Luego del reingreso correspondiente y al recurso presentado, subsiste parcialmente las observaciones formuladas con fecha 13/09/2000 y 09/10/2000, de acuerdo a lo siguiente: En relación al título que se encontraba pendiente de inscripción manifestado en la observación anterior, ESTE FUE INSCRITO y el acto a inscribirse es un BLOQUEO, por consiguiente, la referida partida se encuentra BLOQUEADA hasta que se inscriba la venta a favor de María del Pilar Aste Amézaga, solicitud efectuada por el Notario Jaime Alejandro Murguía Cavero. Si bien es cierto lo fundamentado en sus recursos presentados, es menos cierto lo requerido, toda vez que las anotaciones de demanda y otras medidas cautelares sólo tienen efectos publicitarios, mas no constituyen un impedimento de inscripción de los títulos. Al contemplar el Art. 2012 del Código Civil que, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, esto expresa que, si toda persona al adquirir un bien inmueble conoce la situación jurídica del mismo, y quien anotó la medida cautelar hará prevalecer su mejor derecho judicialmente. Ahora bien, lo preceptuado en el art. 86 del Reglamento de las Inscripciones dice claramente que “los bienes inmuebles pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio de la persona a cuyo favor se haya extendido la anotación”, atendiendo a lo manifestado, los bienes pueden ser enajenados, sin perjuicio de iniciar las acciones correspondientes de quien a su favor se extendió la anotación, ejerciendo su mejor derecho y preferencia frente al posterior enajenante o acreedor o ejecutante o demandante, ya sea declarado la nulidad del mismo. Según lo establecido por la Ley 18278 y normas modificatorias, una vez inscrito el bloqueo, no podrá inscribirse ningún título a no ser la que es materia de solicitud de bloqueo en mención. Base Legal: Art. 2011, 2013, 2015 C.C. Arts. 150, 151, 154 y 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, Arts. 86, 79 Inc. 4 y Art. 92 del Reglamento de las Inscripciones, Arts. 2 y 4 de la Ley 18278.” con el informe oral el Dr. Juan Correa Guillén, interviniendo como vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el título venido en grado, el recurrente solicita la inscripción de la escritura pública de aclaración de compraventa de acciones y derechos que otorga la Juez del 51° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Guillermina Roxana Andía Argote en

rebeldía de Ada Vargas Seminario a favor de Diana Celia Pizarro Tello, de fecha 28 de agosto de 2000, ante el notario Elvito Alimides Rodríguez Domínguez, así como de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada por la Juez del 51º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Rocío del Pilar Romero Zumaeta en rebeldía de Ada Vargas Seminario a favor de Diana Celia Pizarro Tello, del 16 de junio de 1999, otorgada ante el mismo notario, que generó la anotación preventiva del asiento C00001 de la partida electrónica N° 41958707, esta última contenida en el título archivado N° 102909 del 24 de junio de 1999;

Que, es objeto de compraventa el 50% de los derechos y acciones que corresponden a Ada Vargas Seminario, sobre el lote de terreno con frente a la Calle Los Guacamayos, de la Urbanización Limatambo, ubicado en el distrito de Surquillo, constituido por el lote 1 de la Manzana "C" con un área de 190.21 m2., el cual se encuentra inscrito en la ficha N° 1630383 (la cual continua en la partida electrónica N° 41958707) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, la observación del Registrador se fundamenta en que la partida registral sobre la cual recae el acto materia de inscripción se encuentra bloqueada, en virtud de haberse anotado la solicitud de bloqueo mediante título N° 150968 del 22 de agosto de 2000;

Que, de conformidad con el Decreto Ley N° 18278, modificado por Ley N° 26481, el término del bloqueo será de 60 días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el Notario respectivo y durante este término no podrá inscribirse ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros, y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente;

Que, como ha interpretado esta instancia en la Resolución N° 344-97-ORLC/TR de 27 de Agosto de 1997, el término del bloqueo establecido por el Decreto Ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles, atendiendo a la naturaleza de los plazos que rigen el procedimiento registral y en aplicación supletoria de las normas que regulan los términos administrativos; por lo que, desde el 22 de agosto de 2000, fecha en que ingresó al Registro el aviso del bloqueo antes mencionado, a la fecha, ha caducado, por ende, en virtud de lo expresado, esta instancia se avoca a la calificación del título alzado;

Que, verificados los antecedentes registrales consta en el asiento 1-C de la ficha N° 1630383 que el dominio del inmueble corre inscrito a favor de Ada Vargas Seminario, quien adquirió la propiedad mediante escritura pública del 14 de julio de 1995 otorgada ante notario Jaime Alejandro Murguía Cavero;

Que, posteriormente, por disposición de la Juez del 27º JECL Mariella Chiriboga Mendoza se anotó la demanda interpuesta por Diana Celia Pizarro Tello contra Ada Vargas Seminario sobre otorgamiento de escritura, conforme consta en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 41958707, en mérito del título N° 11978 del 22 de enero de 1999;

Que, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que la emplazada cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de compraventa de derechos y acciones, a fin de que este acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual, se admita su inscripción en el Registro;

Que, en ese sentido, es de verse en primer lugar que al haberse amparado la demanda planteada por Diana Celia Pizarro Tello contra Ada Vargas Seminario, la instancia

jurisdiccional respectiva ha determinado la plena validez de la compraventa de derechos y acciones celebrada a favor de la primera;

Que, consta del asiento C00001 de la partida mencionada en el primer considerando, la anotación preventiva por defecto subsanable de la compraventa de derechos y acciones, contenida en el título archivado N° 102909 del 24 de junio de 1999, en el cual se aprecia la escritura pública del 16 de junio de 1999 por la cual Diana Celia Pizarro Tello adquiere el 50% de los derechos y acciones del inmueble submateria, escritura otorgada ante notario Elvito Alimides Rodríguez Domínguez, y suscrita por la Juez del 51° JECL en rebeldía de la vendedora Ada Vargas Seminario, anotada preventivamente por adolecer el título de los siguientes defectos subsanables: discrepancia en el área del inmueble, discrepancia en la ubicación del inmueble y expresión del área sólo en letras contraviniendo lo dispuesto por el artículo 35 del D.L. N° 26602 y Resolución N° 391-97-ORLC-TR del 26 de setiembre de 1997; anotación preventiva que a la fecha ha caducado, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 92 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, el artículo 8 de la N° 25035 (Ley de Simplificación Administrativa) aplicable supletoriamente al procedimiento administrativo registral en tanto no desvirtúa su naturaleza, establece que “En aplicación del principio de la eliminación y exigencias y formalidades costosas, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, quedan eliminadas la presentación de los documentos que contengan información que la propia entidad que los solicita posea o deba poseer...”;

Que, igualmente, el artículo 20 del D.S. 070-89-PCM (Reglamento de la Ley de Simplificación Administrativa) establece que “De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley, ninguna entidad pública exigirá la presentación de información que ella posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente ante la misma entidad...”, asimismo, en virtud de lo normado en el inciso d) del artículo 21 del reglamento mencionado, se elimina la exigencia de la presentación de documentos a la misma entidad cuando ellos hayan sido presentados con anterioridad;

Que, el título alzado, conforme ya se ha expresado, contiene la escritura pública de aclaración de compraventa de derechos y acciones, mediante la cual se subsana los defectos contenidos en la escritura pública de adquisición de compraventa que fuera anotada preventivamente, referida en el séptimo considerando de la presente resolución, con lo cual, esta instancia considera -en una calificación simultánea de ambas escrituras-, que han sido subsanados los defectos advertidos por el Registrador; debiendo procederse a su inscripción;

Que, aún en el supuesto que se hubiese inscrito la compraventa materia del bloqueo, la referida inscripción no habría sido obstáculo para la admisión al registro del título alzado, toda vez que la demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa de derechos y acciones había sido anotada con anterioridad al bloqueo referido, reservándole en virtud al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código Civil, la preferencia por sobre aquellos actos o contratos presentados con posterioridad, y dotándola de los efectos retroprioritarios a la fecha y hora de presentación del título que contiene la demanda anotada;

Que, en consecuencia, de conformidad con las normas antes glosadas, así como del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

INTERPRETACIÓN DEL ART. 448 INCISO 9 DEL C.C.

El artículo 448 inciso 9 del Código Civil al aludir a cargas que recaen sobre donaciones, legados o herencias voluntarias, se refiere a una modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes que puedan recaer sobre el bien materia del acto gratuito.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 329-99-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 03 de diciembre de 1999

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por el Notario Público Dr. MANUEL REÁTEGUI TOMATIS (mediante hoja de trámite documentario N° 29811 del 08 de setiembre de 1999), contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Manuel Edmundo Mejía Zamalloa, a la solicitud de inscripción de anticipo de herencia en mérito a partes notariales. El título se presentó el 22 de julio de 1999, bajo el N° 119750. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: "Subsiste la observación anterior, en el sentido que, de conformidad con el artículo 448, inciso 9 del Código Civil se necesita autorización judicial para aceptar en nombre del menor herencias voluntarias con cargas. La autorización debe formalizarse de conformidad con lo establecido en el artículo 789 del Código Procesal Civil. Debe tomarse en cuenta que el citado artículo del C.C. no es restrictivo en cuanto se refiere a cargas, sino que debe entenderse como cargas y gravámenes."; con el informe oral del Notario Manuel Reátegui Tomatis, interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del anticipo de legítima del departamento N° 1001 ubicado con frente a la calle José Dionisio Anchorena N° 015 y el estacionamiento N° 032 ubicado con frente a la calle José Anchorena s/n, distrito de San Isidro, que otorga Patricia Armandina Domínguez Ortega a favor de Daniela Maguiña Domínguez, según escritura pública de anticipo de legítima de fecha 28 de junio de 1999 extendida ante el Notario de Lima Dr. Manuel Reátegui Tomatis, con la intervención de Ricardo Mario Alberto Maguiña Pardo y el Banco de Crédito del Perú representado por Maritza Giuliana Podestá Figueroa;

Que, se aprecia de la minuta inserta en la escritura pública referida, que comparece Patricia Armandina Domínguez Ortega por derecho propio, en calidad de anticipante y como representante, conjuntamente con su cónyuge Ricardo Mario Alberto Maguiña Pardo, de su menor hija Daniela Maguiña Domínguez; asimismo, comparece Maritza Giuliana Podestá Figueroa en representación del Banco de Crédito del Perú a efectos de prestar su conformidad con el anticipo otorgado;

Que, el departamento N° 1001 ubicado con frente a la calle José Dionisio Anchorena N° 015 y el estacionamiento N° 32 ubicado con frente a la calle José de Anchorena s/n (con salida al pasaje vehicular), distrito de San Isidro, constan inscritos a favor de Patricia Armandina Domínguez Ortega en las fichas N° 235916 continuada en la partida electrónica N° 41155388 y N° 235886 y su continuación en la partida electrónica N° 41137843 del Registro de Propiedad Inmueble, respectivamente;

Que, según escritura pública de fecha 24 de setiembre de 1998, otorgada ante el Notario de Lima Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán (obrante en el título archivado N° 175418

del 14 de octubre de 1998), Patricia Armandina Domínguez Ortega y su cónyuge Ricardo Mario Alberto Maguiña Pardo constituyeron hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú, sobre los inmuebles referidos en los considerandos precedentes, hasta por la suma de US\$ 70,000.00, la misma que consta inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 41155388 (departamento N° 1001) y el asiento D00001 de la partida electrónica N° 41137843 (estacionamiento N° 32);

Que, la observación formulada por el Registrador se refiere a dos aspectos: la naturaleza del acto contenido en el título materia de alzada y la facultad de los padres para realizar determinados actos, en representación de sus hijos menores de edad;

Que, en relación al primer extremo, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia que el anticipo de legítima, es un acto de atribución patrimonial a título gratuito que efectúa una persona a favor de sus herederos forzosos y como tal, se encuentra comprendido dentro de los alcances del artículo 831 del Código Civil, cuando establece que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se consideran como anticipo de herencia;

Que, en ese sentido y cuando el anticipo de legítima tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, como en el caso sub-materia, éste no es sino una donación, en los términos del artículo 1621 del Código Civil, con la particularidad que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez que la donación;

Que, por el contrario, son herederos voluntarios aquéllos que puede instituir el testador cuando no tiene herederos forzosos. En tal virtud, pueden ser cualesquiera de los herederos no forzosos o personas sin parentesco con el causante. (Tratado de Derecho Civil, Derecho de Sucesiones, Augusto Ferrero, Tomo V, Volumen I, Editorial Cuzco S.A., Lima, 1994, página 109);

Que, en consecuencia, el acto materia de inscripción no constituye una herencia voluntaria, como señaló el Registrador en la observación formulada, sino una donación que deberá regirse de acuerdo con lo establecido en los artículos 1621 y siguientes del Código Civil;

Que, respecto al segundo extremo de la observación, la donación requiere un acuerdo de voluntades entre el donante, quien debe tener la intención de efectuar la liberalidad o *animus donandi* y el donatario, que debe aceptar la donación otorgada, apreciándose del acta de nacimiento de fecha 03 de marzo de 1999, inserta en la escritura pública obrante en el título alzado, que la donataria Daniela Maguiña Domínguez, se encuentra incurso en causal de incapacidad absoluta a tenor de lo dispuesto el inciso 1 del artículo 43 del Código Civil, por lo que no puede ejercer el derecho de aceptar por sí misma la donación, correspondiendo a sus representantes legales ejercer los derechos civiles de ésta según las normas de la patria potestad, conforme lo previsto en el artículo 45, concordado con el artículo 419 del Código Civil;

Que, no obstante lo expresado, cuando se trate de una donación con *cargas*, la sola intervención de los padres aceptando ésta no perfecciona el acto jurídico, dado que el inciso 9 del artículo 448 del Código Civil, impone un requisito adicional, cual es la autorización judicial;

Que, en primer lugar se plantea lo relativo a la definición de *carga* a que se refiere el artículo mencionado, al respecto el vocablo “carga” jurídicamente tiene una amplia y general acepción que abarca igualmente al derecho real como a la obligación personal, entendiéndose como derecho real o carga real a los gravámenes impuestos sobre los inmuebles con independencia del propietario o poseedor de tales bienes y carga personal, los gravámenes personales consistentes en aquellas obligaciones que recaen sobre las personas;

Que, sobre el particular Cabanellas define al gravamen como “*carga* u obligación que pesa sobre alguien, que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno. Derecho real o carga impuesta sobre un inmueble o caudal. En la primera acepción el gravamen es personal, y es preferible hablar de obligación; en el segundo el gravamen es real, o en sentido estricto para el Derecho Inmobiliario. Como gravámenes pueden citarse principalmente los censos, hipotecas, prendas y servidumbres (..) (Diccionario de Derecho Usual, Tomo II, 6ta. Ed., Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1968, página 271);

Que, a efectos de determinar la posición asumida por nuestro ordenamiento legal respecto al significado que se le da al término “carga”, es necesario analizar primeramente el artículo 140 del Código Civil el cual dispone que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; asimismo, los artículos 171 y siguientes, establecen la distinción entre los actos jurídicos modales y puros, en razón que puedan o no admitir la inserción de una modalidad (condición, plazo o cargo);

Que, el cargo o modo consiste en la imposición de una obligación anexa a la adquisición del derecho, es en tal sentido, un pacto accesorio que se adhiere al acto principal;

Que, el artículo 448 inciso 9 del Código Civil, señala que los padres necesitan autorización judicial para practicar en nombre del menor los siguientes actos: aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas, desprendiéndose de un análisis literal de la norma que se refiere a la situación en que el acto jurídico, mas no el bien, se encuentre gravado con carga; es decir que estamos frente a un acto jurídico modal, siendo en este caso la modalidad el cargo;

Que, en el caso de la donación de bienes inmuebles, el concepto de carga es aclarado por el artículo 1625 de la norma citada, el cual señala que la donación de bienes inmuebles deberá hacerse por escritura pública con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer *el donatario*, es decir que la obligación de satisfacer las cargas impuestas por el donante (adheridas al acto principal) recae en el donatario, constituyendo una carga personal, dado que éste adquiere la calidad de obligado o gravado;

Que, ello concuerda con lo expresado por diversos autores entre ellos José León Barandarián quien señala que “por la naturaleza propia del acto con cargo, hay que recordar que son dos las personas como protagonistas principales del acto: el autor de la liberalidad y el beneficiado con la misma, que es al propio tiempo el pasible del gravamen o cargo. (...) El donatario en un caso y el legatario (o heredero voluntario si se quiere) en el otro, son los que han de cumplir el encargo del donante o del testador.” (Tratado de Derecho Civil, Tomo II. Lima, Walter Gutiérrez Editor, 1ra. Ed., 1991, página 319);

Que, en ese mismo sentido se pronuncia Guillermo Lohman Luca de Tena al señalar que “la estipulación modal es aquella agregada a un acto de liberalidad y cuya función es, sin desvirtuar la función económico-social o la estructura del negocio principal, imponer al

gravado un cumplimiento o limitación de conducta, de carácter patrimonial o no. Esta carga se impone, precisamente, en función de la liberalidad que se recibe, de suerte que sin liberalidad pierde el modo su sustento jurídico. Ahora bien, precisamente porque el modo aunque accesorio, impone una conducta o limita el uso del bien que se recibe y la liberalidad es, con frecuencia el medio de cumplir con el cargo, es imprescindible que ésta sea aceptada. La aceptación se puede producir expresa o tácitamente; salvo que se trate de un incapaz, caso en el cual su representante legal requiere autorización expresa (arts. 448.9 y 532 C.C.).” (El Negocio Jurídico, Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima, 1994);

Que, por lo expresado en los considerandos anteriores, se colige que el artículo 448 inciso 9 del Código Civil al aludir a las cargas que recaen en las donaciones, legados o herencias voluntarias, se refiere a una modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes que puedan recaer sobre el bien materia del acto gratuito; si bien en el libro del Acto Jurídico del Código Civil al referirse a esta modalidad la llama cargo y no carga, debe tenerse en cuenta que no sólo en el artículo 1625 del Código Civil ya citado se hace referencia a la modalidad llamándola carga, sino además doctrinariamente se le denomina indistintamente carga o cargo; así, José León Barandiarán señala “en lo que respecta a las *cargas*, ellas deben ser indicadas expresamente, pues representando una modalidad que pueda adherirse al acto principal, no se presumen...” (Tratado de Derecho Civil, Tomo V, Lima, Walter Gutiérrez Editor, 1ra. Ed., 1992, página 186); igualmente, Guillermo Cabanellas citando a Oertmann, indica que “el modo, que a veces se llama también carga, es una determinación accesorio, agregada a un acto de disposición, en virtud de la cual se obliga al adquirente a realizar una prestación a favor del disponente o de un tercero” (Diccionario de Derecho Usual, Tomo II. Buenos Aires, Bibliográfica Omeba, 6ta. Ed., 1968, página 721);

Que, ello se fundamenta en el hecho de que mediante una modalidad se puede imponer una conducta, de carácter patrimonial o no, que puede estar reñida con los intereses de la persona que la acepta; en cambio dicha posibilidad es nula en el caso de carga real, en razón a que mediante la misma se grava el bien mas no a la persona aceptante, máxime si dicho bien se transfiere a título gratuito;

Que, a mayor abundamiento, el artículo 455 del Código Civil establece que el menor capaz de discernimiento puede aceptar donaciones, legados y herencias voluntarias siempre que sean puras y simples, sin intervención de sus padres; como se ha expresado, el acto puro y simple es aquel no sujeto a modalidad, y en consecuencia el bien gratuitamente transferido podría estar gravado con hipoteca o embargado, e igualmente podría brindar su aceptación el menor sin intervención de sus padres siempre que el acto jurídico no esté sujeto a modalidad alguna; asimismo, el inciso 4 del artículo 448 del Código Civil dispone que los padres necesitan autorización judicial para renunciar herencias, legados o donaciones, de lo que se desprendería - si erróneamente se interpretara que se requiere autorización judicial para aceptar las transferencias a título gratuito de bienes gravados -, que en el caso bajo examen se requeriría siempre de autorización judicial, ya sea para aceptar la donación o para renunciar a ella; además, la errónea interpretación indicada conllevaría a dificultar las transmisiones a título gratuito en favor de los menores, afectando sus intereses patrimoniales;

Que, en el caso sub-exámene, la hipoteca que recae sobre los inmuebles anticipados, como se ha establecido en los considerandos anteriores, constituye una carga real, la misma que en sentido estricto no se encuentra dentro del supuesto establecido en el inciso 9 del artículo 448 del Código Civil citado, en razón a que, además de no importar una limitación a la libre transferencia del bien, mediante la misma no se constituye una

obligación que deba satisfacer la menor, por lo que se hace innecesaria la intervención del Juez;

Que, hay que entender que la exigencia de la intervención del Juez encuentra su fundamento en que el cumplimiento de la carga constituye en sí una prestación accesoria al acto de adquisición del bien donado, prestación que deberá ser analizada por el Juez y determinar si perjudica o no al menor;

Que, en consecuencia, en cuanto a los representantes del menor y la posibilidad que acepten la donación en nombre de éste, se distinguen dos supuestos: a) en caso de donaciones puras y simples, se encuentran facultados para aceptarlas sin requisito previo, debido a que no conllevan al cumplimiento de una obligación adicional o anexa por el donatario y, b) tratándose de donaciones con cargo, dado que conllevan una obligación accesoria al acto principal que debe ser cumplida por el donatario, la ley exige la previa autorización judicial para su aceptación;

Que, por lo expuesto en los considerandos anteriores, se modifica el criterio interpretativo expresado en las resoluciones N° 75-99-ORLC/TR del 31 de marzo de 1999 y N° 270-99-ORLC/TR del 20 de octubre de 1999;

Que, conforme al numeral IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución Jefatural N° 277-98-ORLC/JE del 30 de julio de 1998;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte expositiva y disponer su inscripción por los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

ANTICIPO DE LEGÍTIMA SOBRE PREDIOS AFECTOS A EMBARGO O GRAVAMEN HIPOTECARIO

Es procedente la inscripción del anticipo de legítima a favor de menores de edad sobre inmuebles que están afectos a hipoteca o medida de embargo sin requerir autorización judicial a favor de los padres, por cuanto, el artículo 448 inciso 9 del Código Civil al aludir a cargas que recaen sobre donaciones, legados o herencias voluntarias se refiere a una modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes que puedan recaer sobre los bienes materia del acto gratuito.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 363-2000-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de enero de 2000

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por SANTOS ANANÍAS CUEVAS VILLA, mediante Hoja de Trámite Documentario No. 025996 del 28 de junio de 2000, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Tulio Beloglio Beloglio, a la solicitud de inscripción de ANTICIPO DE LEGÍTIMA en mérito a partes notariales. El título se presentó el día 19 de mayo de 2000 bajo el No. 090892. El Registrador observó el título por cuanto:” De conformidad al artículo 448 inciso 9 del Código Civil los padres requieren autorización judicial para aceptar donaciones con cargas ya que los inmuebles indicados en su solicitud de inscripción en las fichas 101218 que continúa en la partida electrónica 44536412, en la ficha 16051 y los inscritos en las fichas 1609159 a la 1609191 se encuentran afectos a hipotecas, asimismo los inmuebles inscritos en las fichas 1609146, 1609157 y 1609158 se encuentran afectos a medidas de embargo, por lo que sírvase adjuntar la Resolución judicial solicitada”; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fredy Luis Silva Villajuán; y,

CONSIDERANDO

Que, corre en el título materia del presente recurso el parte de la escritura pública del 09 de febrero de 2000, extendida ante el Notario de Lima Alberto Florez Barrón, en que consta el Anticipo de Legítima que otorgan Santos Ananías Cuevas Villa y su cónyuge Wilma Aída Silva Violeta de Cuevas a favor de sus menores hijos Isel Yasmín, Yacqueline Vilma, Renzo Ananías, José Antonio y Víctor Alonso Cuevas Silva, respecto de las Tiendas del Edificio del Jirón Humboldt N° 1373, inscritas en las fichas N° 1609147 a la N° 1609223 y la azotea inscrita en la ficha N° 1609146; el inmueble ubicado en Prolongación Parinacochas N° 1180, 1178 y 1188, inscrito en la ficha N° 16051; el Lote N° 1 de la Manzana L, Urbanización San Germán, inscrito en la Partida Electrónica N° 49060388, ubicados en el distrito de La Victoria y el predio situado en la Avenida Velasco Astete N° 1120, distrito de Santiago de Surco e inscrito en la ficha N° 101218, partidas todas del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, conforme aparece de la Guía de Presentación del título sub-exámene, la presente rogatoria sólo se circunscribe a la inscripción del anticipo de legítima sobre los inmuebles registrados en la fichas N° 101218, N° 16051, N° 1609146 y N° 1609157 a la N° 1609191 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, en el asiento D 00002 de la Partida Electrónica N° 44536412 (continuación de la ficha N° 101218), referida al inmueble ubicado en la Av. Alejandro Velasco Astete N° 1120 de la Urbanización Chacarilla del Estanque, propiedad de Santos Ananías Cuevas Villa y su esposa Wilma Aída Silva Violeta de Cuevas, consta la inscripción de la hipoteca a

favor del Banco de Lima Sudameris, realizada en mérito a la escritura pública del 04 de octubre de 1999 otorgada ante el Notario Oscar E. Medelius Rodríguez (título archivado N° 175318 del 25 de octubre de 1999);

Que, en el asiento 7d de la ficha N° 16051 (Partida Electrónica N° 43292854) corre inscrita la hipoteca sobre el predio situado frente al Jirón Parinacochas N° 1178-1180-1188, de la Urbanización Matute, distrito de La Victoria, constituida por Santos Ananías Cuevas y su cónyuge Vilma Aída Silva Violeta a favor del Banco de Crédito del Perú en mérito de la escritura pública del 29 de marzo de 1996 otorgada ante el Notario Ricardo Ortiz de Zevallos (título archivado N° 64614 del 25 de abril de 1996);

Que, en los asientos D0001 de las Partidas Electrónicas N° 43468022 (continuación de la ficha N° 1609146), N° 43468154 (ficha N° 1609157) y N° 43468162 (continuación de la ficha N° 1609158), correspondientes en ese orden a la Azotea, Tienda N° 702 y Tienda N° 701 del Jirón Humboldt N° 1373, cuya titularidad dominical le corresponde a la sociedad conyugal formada por Santos Ananías Cuevas Villa y su esposa Wilma Aída Silva Violeta de Cuevas, corre anotado el embargo extendido en virtud a los partes judiciales insertos a los títulos archivados N° 103671 del 25 de junio de 1999; N° 12745 del 20 de enero del 2000 y N° 12743 del 20 de enero de 2000, respectivamente;

Que, en los asientos 3d de las fichas N° 1609159, N° 1609160, N° 1609161, N° 1609162, N° 1609163, N° 1609164, N° 1609165, N° 1609166, N° 1609167, N° 1609168, N° 1609169, N° 1609170, N° 1609171, N° 1609172, N° 1609173, N° 1609174, N° 1609175, N° 1609176, N° 1609177, N° 1609178, N° 1609179, N° 1609180, N° 1609181, N° 1609182, N° 1609183, N° 1609184, N° 1609185, N° 1609186, N° 1609187, N° 1609188, N° 1609189, N° 1609190 y N° 1609191 referidas en ese orden a las Tiendas N° 611, N° 610, N° 609, N° 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, N° 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, N° 411, N° 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402 y N° 401, ubicadas todas con frente al Jirón Humboldt 1373 en el distrito de La Victoria, corre inscrita la hipoteca a favor del Banco Continental en mérito a la escritura pública del 28 de octubre de 1997 otorgada ante el Notario Ricardo Fernandini Arana (título archivado N° 199539 del 25 de noviembre de 1997);

Que, la denegatoria de inscripción del presente título se sustenta en que los predios objeto de anticipo de legítima están afectos a medidas de embargo o sobre los mismos se ha constituido garantía hipotecaria, por lo cual se requiere autorización judicial, de conformidad con el artículo 448 inciso 9 del Código Civil, referido a la aceptación por parte de los padres de donaciones con cargas efectuadas a favor de sus menores hijos;

Que, el anticipo de legítima se encuentra regulado en el artículo 831 del Código Civil que establece que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél;

Que, en este sentido, al constituir el anticipo de legítima un acto de atribución patrimonial a título gratuito que celebra una persona a favor de sus herederos forzosos; y, atendiendo que dicho acto de liberalidad tiene por finalidad transferir la propiedad de un bien determinado, se configura una donación en los términos del artículo 1621 del Código Civil, con la particularidad de que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez de la donación conforme a las disposiciones establecidas para dicho contrato;

Que, como queda indicado, en el instrumento público protocolar presentado comparece Santos Ananías Cuevas Villa y su cónyuge Wilma Aída Silva Violeta por su propio derecho y en representación de sus menores hijos Isel Yasmin, Yacqueline Vilma, Renzo Ananías, José Antonio y Víctor Alonso Cuevas Silva, conforme a las disposición contenida en el primer párrafo del artículo 419 del Código Civil (concordado con el artículo 45 del mismo cuerpo normativo), según el cual la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiéndoles a ambos la representación legal del hijo;

Que, la minoría de edad de los beneficiarios del anticipo de legítima así como el parentesco con los otorgantes de dicho anticipo se encuentra acreditada con las partidas de nacimiento que corren insertas en la escritura pública referida en el primer considerando de la presente Resolución;

Que, el artículo 448 inciso 9 del Código Civil, establece que para aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas, los padres necesitan autorización judicial, por lo cual es preciso establecer los alcances de dicha norma a fin de determinar si en el presente caso en que constan en la partidas registrales relativas a los inmuebles transferidos anotaciones de embargos e inscripciones de hipotecas se requiere la referida autorización judicial;

Que, al respecto esta instancia ha interpretado mediante Resolución N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999, que cuando el artículo 448 inciso 9 del Código Civil hace referencia a las cargas que recaen en las donaciones, legados o herencias voluntarias, está aludiendo a la modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes que puedan existir sobre los bienes objeto de dicho acto jurídico; ello en razón a que si bien, en el Libro del Acto Jurídico del Código Civil al hacer mención a esta modalidad se le llama cargo y no carga, (véase artículos 185 a 189 del referido cuerpo de leyes) debe considerarse que en el artículo 1625 del mismo cuerpo normativo se hace referencia a esta modalidad del acto jurídico llamándola “carga“. Asimismo, a nivel doctrinario se ha denominado a esta modalidad del acto jurídico, indistintamente como carga o cargo; así, José León Barandiarán, señala que *“en lo que respecta a las cargas, ellas deben ser indicadas expresamente, pues representando una modalidad que pueda adherirse al acto principal, no se presumen...”* (Tratado de Derecho Civil, Tomo V Lima. Walter Gutiérrez Editor 1º Edición, 1992, pág. 186); igualmente, Guillermo Cabanellas citando a Oertmann, indica que *“el modo, que a veces se llama también carga, es una determinación accesoria, agregada a un acto de disposición, en virtud de la cual se obliga al adquirente a realizar una prestación a favor del disponente o de un tercero”* (Diccionario de Derecho Usual. Tomo II. Buenos Aires, Bibliografica Omeba, 6ta. Ed., 1968, página 721);

Que, conforme al artículo 1097 del Código Civil, por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, lo cual no determina la desposesión del bien y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado; es decir, la hipoteca constituye una carga real, la que en sentido estricto no se encuentra dentro del supuesto establecido en el inciso 9 del artículo 448 del código sustantivo, en razón a que, además de no importar una limitación a la libre transferencia del bien, mediante la misma no se constituye una obligación que deban satisfacer los menores, por lo que se hace innecesaria la intervención del juez;

Que, respecto al embargo, el artículo 642 del Código Procesal Civil, lo define como la afectación jurídica de un bien o derechos del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto establece la Ley;

disponiéndose asimismo en el artículo 656 del referido código adjetivo que la medida de embargo no impedirá la enajenación del bien, pero en dicho caso, el sucesor asumirá la carga hasta por el monto inscrito;

Que, en igual forma y a tenor del precedente considerando se colige que no existe fundamento legal para impedir la inscripción de la transferencia de un predio afecto a hipoteca o embargo, por cuanto dichas afectaciones no constituyen modalidades del acto jurídico, y por tanto, no conllevan una prestación a cargo de los menores beneficiarios que implique un eventual perjuicio de estos últimos, acorde también con el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones que señala que los bienes inmuebles y los derechos inscribibles anotados (se refiere a la anotación de embargo del artículo 79 inciso 1 del referido reglamento) pueden ser enajenados o gravados pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya extendido la anotación;

Que, finalmente, debe entenderse que la exigencia en la intervención judicial encuentra su fundamento en que el cumplimiento de la carga constituye en sí una prestación accesoria al acto de disposición del bien donado, prestación que deberá ser analizada por el juez y determinar si perjudica o no al menor, lo que no ocurre en el presente caso, por cuanto, como se ha expresado, los otorgantes no han impuesto el cumplimiento de tales prestaciones a favor de los menores, no existiendo razón alguna para impedir dicha inscripción;

Que, en consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y los artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,
Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación efectuada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y **DISPONER** la inscripción del presente título en mérito a los distintos considerandos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO

A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 343-1998-ORLC-TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de setiembre de 1998

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por don LUIS ALBERTO GONZALES CARRASCO, mediante Hoja de Trámite Documentarlo N° 22701 del 04 de setiembre de 1998, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Naturales de Lima, Dra. Silvia Carolina Barahona Mendoza, a la solicitud de inscripción del acuerdo de separación de patrimonios de una unión de hecho, en mérito a partes notariales de Escritura Pública. El título se presentó el 23 de julio de 1998 bajo el N° 123382. La Registradora denegó la inscripción en los siguientes términos: “Conforme a lo prescrito por el art. 295 y 296 del Código Civil sólo pueden optar por el régimen de Sociedad de Gananciales o de Separación de Patrimonios quienes van a contraer matrimonio o los que habiéndolo contraído quieren variarlo por otro; esto es que, sólo los casados y los contrayentes se encuentran en los supuestos de las normas sobre régimen patrimonial. En el presente caso, los que pretenden constituir un régimen patrimonial se encuentran unidos de hecho, no encontrándose en los supuestos aludidos. Cabe indicar que el art. 326 del Código Civil establece para los convivientes, que entre otros supuestos estén unidos por dos años, una sociedad de bienes que se sujetará al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable; vale decir, no precisamente constituye para ellos el Régimen de Sociedad de Gananciales, ni se les faculta a variarlo por otro. Menos aún si todavía no han cumplido dos años de unidos. En consecuencia no resulta inscribible el acto solicitado»; interviniendo como Vocal Ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado Leticia Francisca Vásquez-Solis Martín y José Antonio Mayorga Antón solicitan la inscripción del acuerdo de Separación de Patrimonios, en mérito a partes notariales de la Escritura Pública del 13 de mayo de 1997 otorgada ante el Notario Público Dr. Julio Antonio Del Pozo Valdez;

Que, las referidas personas declaran que “mantienen una unión de hecho libre de impedimento, desde el día 31 de octubre de 1996” y expresan “su voluntad de mantener la unión de hecho baja, el Régimen de Separación de Patrimonios” asimismo, que “los bienes adquiridos por cada uno de ellos, antes y durante la unión de hecho, han sido adquiridos a título personal y mantienen la calidad de bien propio

Que, de acuerdo a la doctrina moderna la institución del “concubinato” se caracteriza por la convivencia continua y permanente de un hombre y una mujer, con fines semejantes al matrimonio; reconociéndose dos tipos de concubinato, el “concubinato impropio” referido a la unión estable de personas en la cual alguna o ambas poseen algún Impedimento para legalizar el matrimonio y el “concubinato propio” constituido por la unión estable de personas libres de Impedimento matrimonial, que reúnen los requisitos para la convivencia marital; a nivel de nuestro ordenamiento, jurídico se ha reconocido el

segundo, es decir, el «concubinato propio»; tanto a nivel de la Constitución Política de 1993 como en el Código Civil vigente;

Que, la Constitución Política del Perú “protege a la familia y promueve el matrimonio”, reconociéndolos como “institutos naturales y fundamentales de la sociedad” (art. 4), extendiendo excepcionalmente su campo de protección a las uniones de hecho en los siguientes términos “La unión estable de un varón y una a mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable” (art. 5); a su vez, el Código Civil señala que “La unión de hecho, voluntariamente realizadas y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.(...)”;

Que, de la revisión del ordenamiento jurídico se advierte que no se ha identificado la “unión de hecho” con el matrimonio (Tesis de la “equiparación al estado matrimonial”), sino que frente a los datos de la realidad, el legislador no ha querido desconocer tal situación, regulándola de manera excepcional en cuanto a sus efectos patrimoniales, señalando que aquellas uniones de hecho generan una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales «en cuanto le fuere aplicable” (Tesis de la “apariencia al estado matrimonial”)(ARIAS-SCHREIBER, Max. “Exégesis”(Derecho de Familia), tVII, p.249); es decir, la unión de hecho sólo genera una comunidad o sociedad de bienes, que se rige -en principio- por las reglas de la copropiedad y luego de cumplido los requisitos correspondientes, resultan aplicables además, las reglas de la sociedad de ganancias, en todo aquello que sea compatible con su naturaleza, pero que en ningún momento la convierte en sociedad de gananciales; en resumen, el régimen patrimonial de las uniones de hecho es forzoso y único, es uno de comunidad de bienes con las características señaladas; en ese orden de ideas, “la unión estable” requiere ser calificada como tal en sede judicial siendo que aún cuando ello hubiese sucedido sucede, tampoco podría variarse el régimen de comunidad de bienes por el de separación de patrimonios, dado que por mandato de la ley las reglas aplicables son las de la Sociedad de Gananciales que resulten compatibles con su naturaleza, ello en concordancia con la “Teoría de la apariencia al estado matrimonial” recogida en nuestro Código sustantivo;

Que, asimismo, el Código Civil reconoce dos regímenes patrimoniales en relación al matrimonio: Sociedad de Gananciales y Separación de Patrimonios; asimismo, se faculta a los contrayentes (antes de la celebración del matrimonio) y a los cónyuges (después de celebrado) a optar por cualquiera de los regímenes, elección que para ser oponible a terceros deberá ser inscrita en el correspondiente Registro Personal del Registro de Personas Naturales (art. 295 y 296 Código Civil); en cambio, tratándose de la unión de hecho -que reúna los requisitos legales- el régimen aplicable, como queda dicho, por imperio de la ley será el de la sociedad de gananciales; a mayor abundamiento, debe decirse que, la posibilidad de sustituir un régimen por otro se presenta en los siguientes casos: Por voluntad de los interesados antes de contraer matrimonio como se ha indicado en el considerando que antecede; la constitución voluntaria del régimen matrimonial durante el matrimonio prevista en el art. 296, por decisión judicial cuando uno de los cónyuges abusa de las facultades que le corresponden o actúa con dolo o culpa; y por la declaración de quiebra de uno de los cónyuges establecida en el art. 330; de lo que se colige que el régimen de separación de patrimonios constituye la excepción y está prevista sólo para las sociedades conyugales;

Que, el art. 295 del Código Civil prevé la posibilidad de elección del régimen patrimonial, debiendo ser entendido este artículo aplicable sólo a los matrimonios; ya que si bien establece -la posibilidad de que los futuros, contrayentes opten por el régimen de separación de patrimonios o el de la sociedad de gananciales, debe ser entendido ello como una facultad otorgada' a los futuros cónyuges como beneficio que la ley otorga a aquellos que deseen acogerse al matrimonio, asimismo, el régimen de, separación de patrimonios sólo va a regir si es que se celebra el matrimonio (condición suspensiva);

Que, en relación a la existencia de inscripciones de casos similares como en la Ficha N° 21904 del Registro Personal del Registro de Personas Naturales de esta Oficina, debe decirse que, de conformidad con la autonomía en el ejercicio funcional reconocida a los Registradores Públicos, en el art. 3 de la Ley 26366 ("Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos"), el referido funcionario público tiene la facultad -bajo su responsabilidad- de inscribir u observar el título según lo encuentre o no arreglado a derecho; la inscripción efectuada por un Registrador Público en el ejercicio de sus funciones no vincula a los demás registradores, salvo se trate de precedentes vinculantes aprobados por el Tribunal Registral;

Que, en ese orden de ideas no procede admitir la inscripción de la variación de régimen patrimonial que se solicita de conformidad con el art. 2011 del Código Civil, art. 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,

Estando a lo acordado:

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Naturales al título referido en la parte expositiva de la presente resolución; señalando que éste no es inscribible.

Regístrese y Comuníquese

ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

WALTER PONMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALAIGA HUARIPATA
Vocal (e) del Tribunal Registral

A efectos de inscribirse la adquisición de un bien con la calidad de bien social y tratándose de una unión de hecho, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial como unión de hecho de la parte compradora.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 011-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 13 de diciembre de 2003

APELANTE : OLGHER CHIRINOS BELLIDO
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y GARANTÍA HIPOTECARIA
SUMILLA : ADQUISICIÓN DE BIEN POR UNIÓN DE HECHO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de compra venta con reserva de propiedad y garantía hipotecaria, en mérito de los siguientes documentos:

- Partes Notariales de la Escritura Pública de compra venta con reserva de propiedad y constitución de garantía hipotecaria del 20 de febrero de 2002 otorgada ante el Notario de Lima Jorge Eduardo Orihuela Iberico.
- Constancia expedida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa en el sentido que la empresa SEALAND S.A.C. es contribuyente de tal Municipalidad y no tiene adeudos por concepto del Impuesto Predial hasta el tercer trimestre del año 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Carlos Eduardo Centeno Abarca, quien denegó la inscripción por los siguientes fundamentos.

“Reingresado el presente título con lo expuesto al reingreso, mediante el cual se aclara y precisa la rogatoria de inscripción con su escrito del 17/10/2002, previamente sírvase presentar las copias certificadas de la sentencia y de la resolución que la declara consentida o ejecutoriada, cumpliéndose las formalidades prescritas en el Art. 139º del Código Procesal Civil, por la cual se declara el concubinato declarado por los adquirentes.

La verificación de los elementos y requisitos que determinan la existencia del mencionado estado no corresponde al Registrador Público, sino al Organismo Jurisdiccional, habida cuenta que a este poder estatal corresponde eliminar la incertidumbre con relevancia jurídica, tal como dispone el Art. III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Fundamento Legal: Arts. 2010º y 2011º del Código Civil Art. 59º del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que el artículo 326º del Código Civil es muy claro al indicar que “la unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer (...), origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales ...”,

señala que los compradores han declarado voluntariamente tener una unión de hecho y al no adoptar un régimen de separación de patrimonios, adoptan un régimen de sociedad de gananciales; asimismo agrega que en ningún párrafo del artículo en cuestión se menciona que la unión de hecho debe ser declarada judicialmente, sino que el artículo indica que es de forma voluntaria.

Finalmente señala que se necesita declaración judicial si no existiera declaración voluntaria de las partes interesadas y que la negativa de inscribir el título va contra la Constitución y el Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble objeto de la compra venta e hipoteca, corre inscrito en la ficha N° 1602330 y continúa en la partida electrónica N° 49041116 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Dicho inmueble está constituido por el terreno ubicado en el lote 13-A de la manzana 39 de la Urbanización Country Club Balneario Santa Rosa, Distrito de Santa Rosa.

Consta en el asiento C-1 de la referida ficha que el propietario del Inmueble es SEALAND S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal Ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

La cuestión a determinar es la siguiente: si a efectos de inscribir la compra venta de un inmueble en favor de una unión de hecho (como bien social) previamente debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento de tal unión efectuado por resolución judicial.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante escritura pública de fecha 20 de febrero de 2002 se celebró la compra venta y constitución de hipoteca respecto del inmueble constituido por el lote 13-A de la manzana 39 de la Urbanización Country Club Balneario Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, siendo el vendedor SEALAND S.A.C. y los compradores Rosa Elvira Castillo Lavaud y David Daniel Barreto Panta, quienes manifiestan tener una unión de hecho y que adquieren el inmueble materia de la compra venta como bien social dentro de los alcances del artículo 326 del Código Civil.

2. Sobre el tema, el artículo 5 de la Constitución Política del Perú al tratar sobre los Derechos Sociales y Económicos regula el concubinato, indicando que «la unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto se aplicable»; de esta manera se reconocer mediante una norma de máxima jerarquía la existencia de esta institución.

3. Asimismo el Código Civil regula la unión de hecho dentro del Capítulo de Sociedad de gananciales incluido en el Título “Régimen patrimonial” del Libro Derecho de familia, así el artículo 326 establece “La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al

régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escritas. (...)"

4. Como puede apreciarse, la legislación peruana ha recogido la unión de hecho, sin embargo no se ha establecido explícitamente si para ser reconocida como tal se requiere o no de una declaración judicial, expedida en un procedimiento en el que se pruebe cumplir con los requisitos a que se refiere el precitado artículo.

5. En el presente caso los compradores refieren constituir una unión de hecho y como consecuencia de ello solicitan la inscripción de l bien que adquieren con la calidad de bien social.

6. Conforme se indicó líneas arriba, el artículo 326 del Código Civil señaló que la unión de hecho origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, corresponde entonces analizar el procedimiento a seguir para la inscripción de un bien con la calidad de social.

7. El artículo 310 del Código Civil señala que, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302 (referidos a bienes propios de cada cónyuge), incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, agregando a los frutos y productos, rentas, y otros.

8. En principio, un bien puede inscribirse como social cuando es adquirido por una sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales; y, por excepción, un bien se inscribirá como social cuando sea adquirido por una unión de hecho a la que le es aplicable el régimen de sociedad de gananciales.

9. En el caso de la adquisición de un bien por una sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales, la inscripción de la compra del bien –con la calidad de social– se hace en mérito de la escritura pública de compra venta en la cual en la parte introductoria (en aplicación de lo dispuesto por los artículos 54 y 55 de la Ley del Notariado - Ley N° 26002), el Notario ha dado fe de conocer a los comparecientes o de haberlos identificado, siendo que en todos los casos el Notario consiga el haberlos identificado, siendo que en todos los casos el Notario consigna el estado civil del compareciente, en atención a ello, el registrador verifica el estado civil de los adquirentes y si del documento fluye que son cónyuges entre sí, además de cumplir con las formalidades legales, se inscribe la adquisición del bien como social.

10. En el presente caso – adquisición de. la unión de hecho –, en la parte introductoria de la escritura pública de compra venta se consigna a los comparecientes como solteros, dando fe el notario al identificarlos como tales, sin embargo de conformidad con el precitado artículo 326 para que exista unión de hecho, no sólo es requisito el no tener impedimento matrimonial, sino que además la unión del varón y la mujer debe haber durado por lo menos dos años continuos, hecho que resulta imposible de comprobar al Registrador, siendo que además la existencia o no de la unión de hecho constituye una incertidumbre jurídica, la misma que a tenor de lo prescrito por el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil corresponde eliminar al Juez dentro del proceso correspondiente; se concluye en consecuencia que para inscribir la adquisición de un bien

por parte de una unión de hecho, con la calidad de social, deberá existir el reconocimiento judicial de la misma.

11. Del tenor del segundo párrafo del artículo 326 del Código Civil puede colegirse que la unión de hecho es aquella que ya mereció calificación judicial dentro del proceso correspondiente y que mientras no se pruebe, únicamente puede alegarse que existe una posesión constante de estado. En el mismo sentido el Dr. Héctor Cornejo Chávez señala en su libro Derecho Familiar Peruano (Tomo I pág. 82) “En cuanto a la prueba del concubinato, parece evidente que cuando los mismos interesados están de acuerdo en el hecho de su unión no debería obligárseles a litigar para demostrarlo, al menos para las relaciones entre ellos. La fórmula adoptada por el nuevo Código, o tique de alguna manera es posible que haya tenido en mente los intereses de terceros, resulta obligando a los concubinos en todo caso y para todos los efectos a probar dentro del juicio su condición de los”.

12. En consecuencia, estando a lo anteriormente expuesto, resulta necesario para inscribir un bien como social -a nombre de una sociedad de hecho-, que se acredite ante el Registro el reconocimiento judicial de tal unión.

En el presente caso el registrador observó a fin de qué se presenten copias certificadas de la sentencia y de la resolución que la declara consentida o ejecutoriada, cumpliéndose con las formalidades prescritas por el artículo 139 del Código Procesal Civil, por la cual se declare el concubinato alegado por los compradores.

13. Respecto de la forma como deberá acreditarse el reconocimiento judicial de la unión de hecho, debe decirse que tal como se desprende del segundo párrafo del artículo 326 del Código Civil deberá tramitarse ante el órgano jurisdiccional el reconocimiento de dicha unión siempre que exista un principio de prueba escrita, y obtenida la sentencia favorable debe presentarse al Registro con la resolución que la declara consentida o ejecutoriada. Debe en consecuencia confirmarse la observación recurrida.

14. De conformidad con el artículo V del Título Preliminar, artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas; y,

Estando a lo acordado;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título venido en grado, de conformidad con lo expresado en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidente de la Primera Sala del Tribunal registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por lo menos por dos años continuos por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes al matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de gananciales, en cuanto le fuere aplicable.

En el régimen de sociedad de gananciales todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario, conforme al Art. 311 del Código Civil. Aplicando esta misma regla a las uniones de hecho que reúnan los requisitos antedichos, resultará que los bienes que adquirieran. se presumirán sociales.

2. Para que opere el efecto patrimonial que la norma atribuye a la unión de hecho que reúne los requisitos antes señalados no se requiere de acto adicional: de manera inmediata la unión de hecho origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales. Resulta por tanto que el bien adquirido por una unión de hecho será un bien social.

Así, el reconocimiento judicial de la unión de hecho no genera ningún efecto constitutivo, sino meramente declarativo.

3. Dado que el bien adquirido por una unión de hecho es un bien social, inscribirlo como un bien sujeto a copropiedad constituiría una inexactitud registral.

Ciertamente, la declaración judicial de la existencia de una unión de hecho será indispensable cuando no se cuente con la manifestación de voluntad del varón y de la mujer en ese sentido. En cambio si –como en este caso –, el varón y la mujer declaran tener una unión de hecho conforme al Art. 326 del Código Civil, el Registro debe inscribir el bien con la calidad de social.

4. La comunidad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales – en cuanto sea aplicable –, que genera la unión de hecho, se encuentra establecida por la Constitución Política 1. La interpretación de las normas del Código Civil que regulan a la unión de hecho no puede implicar, en la práctica, el desconocimiento de los efectos reconocidos por la Constitución a la unión de hecho.

Por ello, no debe interpretarse el segundo párrafo del Art. 326 del Código Civil en el sentido que toda unión de hecho requerirá de reconocimiento judicial. Debe por el contrario interpretarse que dicha norma regula la prueba que puede admitirse en aquellos casos en los que sea necesario el reconocimiento judicial.

5. La existencia y duración de la unión de hecho constituirá una incertidumbre jurídica cuando los convivientes no manifiesten expresamente la existencia y duración de la misma. No existirá incertidumbre alguna el, como en este caso, los convivientes – personas plenamente capaces que proceden con libertad y conocimiento, tal como da fe el Notario –, declaran expresamente que se encuentran libres de impedimento matrimonial y que constituyen una unión de hecho con los requisitos que establece el Art. 326 del Código Civil.

Estando a lo expuesto, voto por la revocatoria de la observación formulada.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 025-
2003-SUNARP-SA
(02/12/2003)**

LIMA, 26 de noviembre de 2003

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Sexto Pleno del Tribunal Registral realizada en la ciudad de Lima, los días 7 y 8 de noviembre de 2003, se aprobaron cinco precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 622-2003-SUNARP-TR-L, de fecha 21 de noviembre de 2003, el Presidente del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Sexto Pleno del Tribunal Registral, de fecha 7 y 8 de noviembre de 2003, cuyos textos se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Artículo Tercero.- Precisar que el cuarto precedente de observancia obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Anexo de la Resolución N° 020-2003-SUNARP/SA, debe expresar lo siguiente: "Constituye defecto insubsanable, la inexistencia al momento de generar el asiento de presentación del título material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción...".

Regístrese, comuníquese y publíquese.

A. RONALD CÁRDENAS KRENZ
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 7 Y 8 DE NOVIEMBRE DE 2003 *

Publicado en el diario oficial El Peruano el 2 de diciembre de 2003

1.- "Acción pauliana o revocatoria:

La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP/TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP/TR-A del 16 de mayo de 2003.

2.- "Procedencia de rectificación:

La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, N° 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y N° 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre de 2003.

3.- "Procedencia de rectificación:

La inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales de quien aparece como titular de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble, no constituye obstáculo para rectificar el estado civil de dicho titular de dominio en este último registro".

Criterio adoptado en la Resolución N° 531-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003.

4.- "Expedición de certificados de vigencia de poder:

La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia de poder, pero éste debe ser expedido con las precisiones o aclaraciones correspondientes, para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 581-2003-SUNARP-TR-L del 12 de setiembre de 2003 y N° 310-2003-SUNARP-TR-L del 23 de mayo de 2003.

5.- "Improcedencia de recurso ante el Tribunal Fiscal:

De conformidad con lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 26366, en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (aprobado por la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS), en el artículo 61 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (aprobado por la Resolución Suprema N° 139-2002-JUS), y en el artículo 1 del Reglamento del Tribunal Registral (aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 565-2002-SUNARP/SN), constituyen instancias en el procedimiento registral el Registrador Público y el Tribunal Registral; por lo que en contra de lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, de acuerdo al artículo 218 de la Ley N° 27444. Consecuentemente, contra las resoluciones del Tribunal Registral no procede recurso administrativo alguno, ante el Tribunal Fiscal, por temas relativos a derechos registrales".

Criterio adoptado en la Resolución N° 151-2003-SUNARP-TR-A del 19 de setiembre de 2003.

No es técnicamente correcto publicitar una medida cautelar de anotación de demanda si de la partida registral consta inscrito el acto o derecho cuya prioridad había sido cautelada por la referida anotación preventiva.

La declaración de ineficacia de un acto jurídico (acción pauliana) da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efectos erga omnes, de tal forma que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto. Esta acción no genera la nulidad de la transferencia cuestionada, sólo su inoponibilidad frente al acreedor demandante.

En tal sentido, la resolución judicial que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 114-2003-SUNARP-TR-T

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, once de Junio de Mayo de dos mil tres.

APELANTE : **GERMAN BURNEO VIGIL**
TITULO : **2772 del 21-03-2003**
INGRESO : **086-2003 del 10-04-2003**
PROCEDENCIA : **PIURA**
REGISTRO : **PROPIEDAD INMUEBLE**
ACTO : **CANCELACION DE MEDIDA CAUTELAR POR**
CADUCIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título N° 2772, presentado el 21-03-2003 al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura, don Germán Burneo Vigil solicitó la cancelación de la medida cautelar anotada en el asiento 2-D de la ficha 30955, ahora partida electrónica 00017836, por haber transcurrido más de dos años desde la fecha en que quedó ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la referida medida cautelar, conforme lo dispone el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

El título contiene los siguientes instrumentos:

- Declaración jurada con firma legalizada de Carlos Eduardo Izquierdo Castillo de conformidad con el artículo 1 de la Ley 26639.
- Copia simple de la Resolución N° 10 expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura el 27-03-2000, que declara fundada la demanda de obligación de dar suma de dinero interpuesta por Basf Peruana S.A. contra Carlos Eduardo Izquierdo Castillo.
- Copia simple de la Resolución N° 18 expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura, con fecha 07-06-2000, que confirma la sentencia señalada en el acápite anterior.

- Copia simple de la Resolución N° 19 expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura con fecha 07-07-2000, que dispone se cumpla lo ejecutoriado por el Superior.
- Copia simple de la Resolución N° 20, expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura con fecha 19-07-2000, que dispone que el recurrente cumpla con pagar al ejecutante la suma adeudada, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzada.

II. DECISION IMPUGNADA

El título fue observado por el Registrador Público (e) Luis Javier Fajardo Arriola con el siguiente tenor:

“ 1.- ANTECEDENTES:

Se solicita levantamiento de embargo.

2.- RAZONES DENEGATORIAS:

Visto el presente título, así como el título archivado, que generó el gravamen, así como el gravamen, se advierte que el petitorio, es una anotación de demanda, además que la parte resolutive, indica también que se trata de una anotación de demanda, por lo que de conformidad con la Ley N° 26639, deberá transcurrir 10 años desde la inscripción, para la caducidad de la misma.

3.- DECISION: Por las razones expuestas, se ha decidido OBSERVAR el presente título.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apelante sostiene en su escrito de apelación lo siguiente:

1. Que el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil es claro y no admite interpretación en otro sentido al señalar que toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La medida cuya caducidad se solicita es una para futura ejecución forzada, regulada por el artículo 673 del Código Procesal Civil; en consecuencia, al ser esta anotación de demanda una especie del género medida cautelar, le es aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 625 antes mencionado.
2. Que la presente medida se trabó dentro del cuaderno cautelar del proceso Ejecutivo signado con el N° 1999-02799-0-2001-JR-CI-01, seguido por Aníbal Santiváñez de Vivanco, en representación de Basf Peruana S.A., contra Carlos Izquierdo Castillo, proceso que concluyó con sentencia definitiva expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura, de fecha 31-05-2000, que confirmó la Resolución N° 10 expedida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura, con fecha 27-03-2000, con lo que se tiene que la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, ha quedado consentida y ejecutoriada desde hace más de dos años, por lo que es procedente la cancelación solicitada, más aun si se tiene en cuenta que mediante Resolución N° 19, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura dispuso “cúmplase lo ejecutoriado por el superior, con conocimiento de las partes”.

3. Que el plazo regulado por el artículo 1 de la Ley 26639, aplicable a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, es uno de caducidad pues se refiere a la extinción de las inscripciones, por lo tanto le son aplicables los artículos 2005, 2006 y 2007 del Código Civil, no admitiendo, en consecuencia, suspensión ni interrupción. Por tal razón, dicha caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte una vez transcurrido el último día de plazo.
4. Que el plazo de 10 años establecido en el artículo 3 de la Ley 26639 y que es invocado tácitamente por el registrador para formular su observación, es aplicable únicamente para las hipotecas, gravámenes, restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, demandas, sentencias u otras resoluciones, distintas a las reguladas en el artículo 1 del mismo dispositivo que, como se señaló, se refiere en forma expresa y específica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La medida cautelar se encuentra inscrita en el asiento 2-D de a ficha 30955, actualmente partida electrónica 00017836 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura,

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Del contenido del título, de la decisión del Registrador y de los argumentos del apelante, las cuestiones a dilucidar en el presente caso son las siguientes:

1. Determinar la naturaleza de la medida cautelar inscrita en el asiento 2-D de la ficha 30955.
2. Determinar si la referida medida puede ser cancelada acogiendo a los plazos de caducidad previstos en el artículo 625 del Código Procesal Civil.

VI. ANÁLISIS

1.- Los registros de carácter jurídico generan con la inscripción efectos que se traducen en principios registrales a través de los cuales se alcanza la seguridad jurídica que nuestro sistema registral busca. Uno de estos principios es el de fe pública registral, que supone que aquella persona que adquiere de buena fe y a título oneroso un derecho de quien en el registro aparece con facultades para otorgarlo conserva su adquisición una vez que lo inscribe así posteriormente se declare la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del derecho de su transferente. La vigencia de este principio patentiza una de las mayores garantías de nuestro sistema civil al tráfico jurídico.

La aplicación ilimitada de este principio podría sin embargo llevar a la concreción de situaciones injustas, como la del justiciable que seriamente discute su derecho en el ámbito jurisdiccional sin posibilidad alguna de alertar a terceros que el derecho inscrito está en litigio. Para revertir esta ventaja estratégica de los titulares registrales y de terceros adquirentes, nuestro sistema jurídico ha creado mecanismos que enervan el carácter absoluto de la fe registral, permitiendo el acceso al registro de situaciones jurídicas no definidas en forma total, pero que eventualmente pueden llegar a consumarse, alertando a los terceros sobre el proceso en trámite. Esta función la cumplen registralmente las medidas cautelares.

2.- Las medidas cautelares son pronunciamientos de órganos jurisdiccionales (y eventualmente de otros órganos administrativos) destinados a asegurar el cumplimiento de su decisión definitiva.

Las medidas cautelares obtienen eficacia con su ejecución, dependiendo de la forma que adopten. Es exigencia tanto de la solicitud del que pide la medida como del Juez que la otorga señalar la forma de ésta. Así, el embargo, afectación jurídica del bien o derecho del presunto obligado, procede respecto de acciones apreciables en dinero, como aquellas que tienen por objeto el pago de soles, indemnizaciones, beneficios sociales, remuneraciones, etc. La anotación de demanda, por su parte, tiene por objeto cautelar aquellas pretensiones que se refieren a derechos inscritos, para lo cual el Juez remite partes a fin de que se anote la referida demanda en el registro. Estos pronunciamientos cautelares una vez inscritos debilitan la fe pública que genera el Registro, pues cualquier tercero no podrá obviar el conocimiento de la medida cautelar, quedando sujeto a las resultas del pronunciamiento final.

3.- Las medidas cautelares son anotaciones preventivas y como tales, son por naturaleza temporales. A diferencia de las inscripciones en sentido estricto, no tienen vocación de permanencia, constituyendo un mecanismo de tránsito para la consagración de un derecho definitivo. Están sujetas a la eventualidad del pronunciamiento final, extinguiéndose ya sea porque el derecho se convirtió en definitivo, se desestimó la pretensión o porque han caducado por el transcurso del tiempo.

4.- El artículo 625 del Código Procesal Civil⁽¹⁾ previó la caducidad de la medida cautelar por el transcurso del tiempo. Allí se establecieron plazos de caducidad de 2 y 5 años para toda medida cautelar, sin distinción alguna, sujetos a la verificación de determinadas circunstancias.

Posteriormente, el 15-06-1996 se dictó la Ley 26639, norma que reguló lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil y que estableció la forma de cancelación de las medidas cautelares cuando éstas sean inscritas. Dicha norma, en su artículo 3, además estableció lo siguiente:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha del vencimiento del crédito garantizado.”

El referido artículo modificó tácitamente el artículo 625 del Código Procesal Civil⁽²⁾, pues a partir de su vigencia las medidas cautelares de anotación de demanda ya no caducaban a los 2 ni a los 5 años, sino a los 10 años contados a partir de la fecha de su inscripción, si no eran renovadas. En otras palabras, la Ley 26639 extrajo del contenido del artículo 625 del Código Procesal Civil la regulación de la caducidad de las anotaciones de demandas para otorgarle otra conforme a sus preceptos.

5.- Habiendo establecido que la Ley 26639 introdujo distinciones en los plazos de caducidad dependiendo del tipo de medida cautelar de que se trate, corresponde en esta oportunidad establecer la naturaleza de la medida cautelar que se pretende cancelar para fijar el plazo de caducidad que se le aplica conforme a ley.

En el asiento 2-D de la ficha 30955 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura y con asiento de presentación 31953 del 22-06-2000 aparece anotada la siguiente medida cautelar: *“Anotada la demanda sobre medida cautelar de embargo en forma de inscripción, ordenado por Resolución número uno del 12-06-2000, expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Piura, Dr. Santiago Herrera Navarro, en el proceso sobre medida cautelar seguido por Basf Peruana S.A., contra Carlos Eduardo Izquierdo Castillo, según partes judiciales del 20-06-2000 y 23-06-2000...”*.

El contenido del referido asiento no es claro. Hace mención simultánea a una anotación de demanda y a un embargo en forma de inscripción, medidas que como ya sabemos responden a distintas pretensiones. La resolución judicial expresamente dispone lo siguiente: *“Conceder la medida cautelar de embargo en forma de inscripción a favor de Basf Peruana S.A...debiendo inscribirse la presente demanda sobre el inmueble...”*. Como se aprecia, dicha resolución no esclarece en nada el asunto.

Aún cuando aparecen en el asiento y título archivado estas incongruencias, se puede determinar que la medida cautelar inscrita es una anotación de demanda en virtud de las siguientes consideraciones: i) El Registrador así lo entendió conforme aparece de la anotación realizada al título archivado y suscrita por él que a la letra dice: *ACTO INSCRITO: ANOTACION DE DEMANDA*. ii) La solicitud cautelar (que forma parte del título archivado) contiene el pedido de Basf Peruana S.A. al órgano jurisdiccional de que disponga la anotación de demanda de ineficacia (acción paulina) de la venta celebrada por Carlos Eduardo Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo a favor de Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén y Roberto Zapata Vignolo, inscrita en el asiento 2-C de la ficha 30955, para poder posteriormente hacer efectivo su crédito. iii) Si se hubiese tratado de un embargo, la resolución consignaría un monto de afectación, el mismo que no aparece en la resolución. iv) Si se hubiese tratado de un embargo, la medida no se hubiese inscrito pues a la fecha de presentación del título cautelar el bien ya no le pertenecía al deudor Carlos Eduardo Izquierdo Castillo sino a Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén y a Roberto Zapata Vignolo.

6.- Habiéndose definido que la medida cautelar a que hace referencia el asiento 2-D de la ficha 30955 es una anotación de demanda, su caducidad, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley 26639 anteriormente glosado, se produce a los 10 años de la fecha de su inscripción. Siendo ésta el 22-06-2000, la caducidad surtiría efectos a partir del 22-06-2010, si no fuera renovada.

Por lo tanto, la cancelación de la medida cautelar por este mecanismo no operaría por no haber transcurrido el plazo previsto en la Ley.

7.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se aprecia que en el asiento C-3 de la partida electrónica 00017836 se ha inscrito la Resolución del 02-05-2002, expedida por el Cuarto Juzgado Civil de Piura y ejecutoriada por la Sala Especializada Civil de Piura, que declara para la demandante Basf Peruana S.A. la ineficacia del contrato de compraventa celebrado por Carlos Eduardo Izquierdo Castillo y Martha Adrianzén de Izquierdo a favor de Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén de Zapata y Roberto Zapata Vignolo, inscrito en el asiento 2-C de la ficha 30955.

Habiéndose de esta manera alcanzado la finalidad del proceso judicial con la inscripción de la declaratoria de ineficacia del contrato de compraventa, la medida cautelar de anotación de demanda no encuentra mayor sustento como tal pues su función precautoria ha sido satisfecha. En consecuencia, no tiene ninguna relevancia que la referida medida

cautelar siga apareciendo como vigente cuando su función jurídica ya fue cumplida, por lo que a criterio de esta Sala es posible cancelarla bajo el referido argumento.

Para proceder a su cancelación en el presente caso, el registrador previamente deberá realizar la rectificación del asiento 3-C de la partida electrónica 00017836 a fin de precisar que los efectos de dicha inscripción de declaración de ineficacia se retrotraen a la hora y fecha del asiento de presentación de la medida cautelar de anotación de demanda del asiento 2-D de la ficha 30955; es decir, el 22-06-2000 y no el 12-03-2003 como se viene publicitando, como correlato natural de la retroprioridad derivada de la anotación preventiva, concepto jurídico previsto en el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos⁽³⁾.

8.- Si bien este caso no se somete estrictamente al supuesto de extinción de las anotaciones preventivas por su conversión en inscripción, contemplada en el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos⁽⁴⁾, es evidente que por haberse inscrito el acto o derecho cuya prioridad era cautelada con la anotación de demanda, no resulta técnicamente correcto seguir publicitando la anotación de dicha medida cautelar como una carga que afecta el inmueble, sino que debe entenderse extinguida⁽⁵⁾, sin perjuicio de la extensión del asiento cancelatorio a solicitud del interesado.

Con la posición adoptada no se pretende obviar lo preceptuado por el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos en virtud del cual, salvo el supuesto de caducidad, las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelan por otro mandato judicial, sino lo que se trata es de publicitar una realidad que nace y se evidencia del propio contenido del registro, y de la cual nadie puede alegar su desconocimiento. El registro, como mecanismo de publicidad, ha sido creado justamente para exteriorizar de la manera más clara y precisa situaciones jurídicas que permitan asegurar los derechos de las personas que han accedido a él y el de aquellos que los han adquirido confiados en la fe que produce; en razón de ello, es necesario que su contenido también sea lo más caro posible.

9.- Que resulta necesario precisar, por otro lado, que la declaración de ineficacia de un acto jurídico promovida a través de la acción pauliana (mal llamada revocatoria), prevista en el artículo 195 y siguientes del Código Civil, da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efectos erga omnes, de tal forma que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto. Esta acción no genera la nulidad de la transferencia cuestionada, sólo su inoponibilidad frente al acreedor demandante. Es por ello que la resolución judicial que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada.

Que revisada la partida registral se aprecia que luego de inscrita la acción de ineficacia del contrato de compraventa celebrado entre Carlos Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo, como vendedores, y Patricia Izquierdo Adrianzén y Roberto Zapata Vignolo, como compradores, en el asiento 3-C de la partida electrónica 00017836, la Registradora Ana Karina Kamahara Atarama ha inscrito en el asiento C-4 de la referida partida registral el anticipo de legítima del inmueble otorgado por Carlos Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo a favor José Miguel, Patricia Rossana, Susana Verónica, Ana Silvia y Carlos Benigno Izquierdo Adrianzén, sin atender al hecho que la declaración de ineficacia hacía inoponible la transferencia sólo frente al acreedor demandante (BASF Peruana S.A.), pero no frente a todos los demás. Aún cuando la

inscripción de dicho anticipo de legítima se encuentre legitimada por mandato del artículo 2013 del Código Civil, presumiéndose cierto y exacto su contenido hasta que el Poder Judicial no se pronuncie en sentido contrario, y el derecho del demandante Basf Peruana S.A. se encuentre también a salvo pues ya se obra anotado el embargo a su favor en el asiento 3-D de la partida registral, es necesario hacer la respectiva recomendación a la Registradora a fin de que tenga más celo en el estudio de la naturaleza de las instituciones jurídicas.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público (e) Registro de Propiedad Inmueble de Piura, Luis Javier Fajardo Arriola, y **DISPONER** la extensión del asiento de cancelación de la medida cautelar anotada en el asiento 2-D de la ficha 30955 por los fundamentos expuestos en la presente resolución, previa rectificación del asiento 3-C de la partida electrónica 00017836 en la forma establecida en el tercer párrafo del sétimo considerando de la misma, previa liquidación de derechos registrales.

SEGUNDO: RECOMENDAR a la Registradora Ana Karina Kamahara Atarama poner mayor celo en el ejercicio de sus funciones registrales conforme a lo señalado en el último párrafo del noveno considerando de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVERRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

VICTOR MOSQUEIRA NEIRA
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Art. 625 del Código Procesal Civil: “Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”

² El artículo I del Título Preliminar del Código Civil establece que la derogación de una ley se produce también cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por una nueva.

³ Art. 68 del Reglamento General de los Registros Públicos: Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

⁴ Art. 92 del Reglamento General de los Registros Públicos: Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción.

⁵ Al respecto puede leerse a GONZALES LOLI, Jorge Luis: Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Gaceta Jurídica, 1ra. Edición, p.437.

La sentencia declaratoria de ineficacia expedida en un proceso de acción pauliana o revocatoria, al no anular el acto jurídico, no modifica la relación jurídica entablada entre el fraudador y el tercero adquirente, limitándose tan solo a posibilitar a que el acreedor pueda embargarlos y hacerse pago con los bienes transferidos, aun cuando estos se encuentren en el ámbito patrimonial del tercero adquirente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 076-2003-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 16 de mayo de 2003

APELANTE : MAFALDA BIANCO MONTESINOS
TÍTULO : Nº 03012003005205 DEL 10 DE MARZO DE 2003
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
ACTO : INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN TÍTULOS DE
DOMINIO.
SUMILLA : ACCIÓN PAULIANA O REVOCATORIA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la sentencia Nº 219-2000, (que ya obra inscrita en el asiento D 00007, rubro gravámenes y cargas), en el rubro títulos de dominio de la ficha Nº 97389 la que continua en la partida electrónica Nº 01121012 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

Se ha presentado al Registro, una esquila de observación expedida en el título Nº 000003895 y recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Se ha interpuesto recurso de apelación, en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de la Oficina Registral Arequipa - Zona Registral Nº XII, Dr. Carlos Butrón Fuentes. El Registrador observó el título en los siguientes términos: **1.- ANTECEDENTES:** Se está solicitando la inscripción en el Registro de Propiedad, de la Sentencia Nº 219-2000, adjuntando una esquila de observaciones. **2.- ANALISIS:** 1.- En la ficha 97839 del RPI se encuentra inscrito el Departamento Nº 12 de la Residencial La Angélica. 2.- Constan de los asientos registrales del rubro C en el asiento Nº 2, la propiedad a favor de Percy Renato Ugarte del Carpio y su esposa Blanca Luz Valverde Perochena; por el asiento 3, se traslada el dominio a favor de Percy Richard Henry Ugarte Valverde en mérito de anticipo de legítima. Por el asiento 4, readquieren los esposos Ugarte-Valverde el dominio en mérito a la revocatoria del anticipo de legítima. 3.- En el asiento D 0007, está inscrita la sentencia 219-2000 de 29 de diciembre del 2002 mediante la cual se declara la ineficacia de la revocatoria del anticipo de legítima. 4.- Conforme con el antecedente registral, figuran inscritos como propietarios del inmueble la sociedad conyugal formada por Percy Renato Ugarte del Carpio y su esposa Blanca Luz Valverde Perochena, de acuerdo con el principio de legitimación previsto en el Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. 5.- Para que quede sin efecto el asiento C 0004 inscrito a favor de los esposos Ugarte-Valverde, debe seguirse el tracto sucesivo a que se refiere el Art. VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. En consecuencia, existe un acto previo que es de dominio que está inscrito a favor de los

esposos Ugarte-Valverde, pero no aparece otro título para cancelar este asiento. 6.- De otro lado, para la cancelación de un asiento (C 0004) deben presentarse algunos de los supuestos establecidos en el artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos: a) Cuando se extingue totalmente el bien o derecho inscrito; b) Cuando se declara la nulidad del título; c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción; d) Cuando se haya producido la caducidad y e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación. 7.- En ninguno de los supuestos anteriores está prevista la Sentencia N° 219 para cancelar el asiento. Solamente declara la ineficacia y solo frente a la demandante y sus menores hijos, DEL ACTO DE REVOCATORIA, lo cual no implica o no dispone la cancelación del asiento C 0004. 8.-Por lo tanto, no es procedente la inscripción solicitada para inscribir en el rubro C la mencionada Sentencia. **3.- DECISION:** Se observa el presente título por los fundamentos expuestos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Argumenta el apelante, que si se tiene en consideración que la acción pauliana o reivindicatoria es entendida como “ la facultad de que la ley otorga al acreedor para pedir la declaración de inoponibilidad o ineficacia respecto de él, de ciertos actos de disposición que el deudor efectuó de su patrimonio y que causen perjuicio a su derechos, hasta el limite de ellos, por lo tanto destinada a garantizar los derechos del acreedor, se debe entender que la Sentencia N° 219-2002 está garantizando los derechos de la demandante y de sus menores hijos, como acreedores del demandado, y por lo tanto ésta debe ser considerada dentro de la disposición especial que establece otros supuestos de cancelación. Que, entendida la Acción Pauliana dentro de las disposiciones especiales que establezcan otros supuestos de cancelación, la inscripción de la Sentencia N° 219-2002, estaría dentro de los supuestos establecidos por el artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos y por lo tanto procede su inscripción en el rubro C) con la cancelación previa del asiento C 004, que contiene la inscripción de la Sentencia 219-2002, en el rubro D).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble objeto de la rogatoria, se encuentra inscrito en la ficha N° 00097839 que continúa en la partida electrónica N° 01121012 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente el Dr. Raúl Pedro Macedo Vera.

Es materia del presente:

Si la sentencia expedida en un proceso que declara ineficaz un acto jurídico, da mérito para inscribir el bien a nombre de la demandante.

VI. ANÁLISIS

1.- En la ficha N° 00097839 y que continua en la partida electrónica N° 01121012, figura registrado el departamento, ubicado en la Residencial “La Angélica”, calle N° 9, manzana L, lote 21, departamento 12, El Palacio, ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa. En el asiento C 004 aparecen inscritos como titulares registrales la sociedad conyugal integrada por Percy Renato Ugarte del Carpio y Blanca Luz Valverde Perochena, en mérito a la revocatoria del anticipo de legítima celebrado con

Percy Richard Henry Ugarte Valverde; este último registrado en el asiento C 0003 de la misma partida.

2.- En el asiento D 0007, rubro cargas y gravámenes de la partida, consta registrado la sentencia N° 219-2000 de fecha 29/12/2000, expedida por la Jueza del Tercer Juzgado Civil de Arequipa Dra. Carolina Aybar Roldán, la que fuera confirmada por el superior en grado y mediante la cual se declara fundada la demanda interpuesta por Karyna Cecilia Cámara Bianco, por si y en representación de sus hijos Alexandra, Renato y Nicole Ugarte Cámara, sobre acción pauliana en contra de Percy Renato Ugarte del Carpio, Blanca Luz Valverde Perochena de Ugarte y Percy Richard Henry Ugarte Valverde, declarándose la hijos, el acto de revocatoria de anticipo de legítima realizado con fecha 07 de marzo de 1997, por el cual los codemandados Percy Renato Ugarte del Carpio y Blanca Luz Valverde Perochena revocan el anticipo de legítima del departamento N° 12 de la Residencial Angélica Palacios, ubicado en el lote 21 de la manzana L de la Urbanización El Palacio, del distrito de Sachaca, otorgado a favor de Percy Richard Henry Ugarte Valverde, asiento que se registró en virtud del título N° 2002-00008461 presentado el 15/04/2002.

3.- En mérito al antecedente registral descrito en el considerando que antecede, se solicita la inscripción de la sentencia en el rubro títulos de dominio. El fundamento de la apelante se encuentra descrito en el rubro III de la presente. Asimismo sostiene que, entendida la acción pauliana dentro de las disposiciones especiales que establezcan otros supuestos de cancelación, la inscripción de la Sentencia N° 219-2002, estaría dentro de los supuestos establecidos por el artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos y por lo tanto procede su inscripción en el rubro C) con la cancelación previa del asiento C 004, que contiene la inscripción de la Sentencia 219-2002, en el rubro D).

4.- Bajo el título de la acción revocatoria o pauliana, se faculta al acreedor a pedir se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos del deudor por los que renuncie a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro del crédito, existiendo la presunción de perjuicio cuando del acto del deudor, resulta la imposibilidad de pagar íntegramente la prestación debida, o se dificulte la posibilidad de su cobro, debiendo para ello concurrir determinados requisitos según aparece en el artículo 195¹ del Código Civil. En las normas que regulan el ejercicio de esta pretensión, no existe alguna que sancione con nulidad el acto cuestionado.

5.- Sobre la figura de la acción pauliana, el Dr. Fernando Vidal Ramirez² señala que “ Habría que plantear en primer lugar que el acto fraudulento es perfectamente válido y eficaz, tanto respecto de las partes como de los terceros, pero inoponibles a estos cuando son acreedores del enajenante, por cuanto pueden impugnarlo ”. También señala el mismo autor³ que “ ...como en el régimen del Código, la ineficacia solo favorece al acreedor accionante, la declaración de ineficacia, al no anular el acto, no modifica la relación jurídica entablada entre el fraudador y el tercero adquirente, limitándose tan solo a posibilitar a que el acreedor pueda embargarlos y hacerse pago con los bienes transferidos, aun cuando estos se encuentren en el ámbito patrimonial del tercero adquirente ”.

6.- En el mismo orden de ideas, y en cuanto a los efectos de la acción pauliana, Juan Guillermo Lohmann⁴ señala que “ La sentencia, desde luego no tiene efectos reales retrotraslativos del bien desde el patrimonio del deudor adquirente al deudor enajenante. Pueden quedar de hecho y derecho en poder del primero, pero a efectos de su relación con el acreedor se entiende que continúan en poder del deudor. No existe, pues, ningún efecto devolutivo del bien; por el contrario, llegado el momento puede ejecutarse el crédito

con el bien ya de propiedad del adquirente, sus frutos, mejoras y accesorios como si todavía fueran del deudor. Aun más, la acción pauliana no tiene efectos rescisorios-devolutivos cuando el adquirente cubre el perjuicio causado o garantiza el crédito con bienes diferentes de los gratuita o fraudulentamente incorporados a su acervo patrimonial”.

7.- La misma orientación se puede distinguir del considerando noveno de la sentencia inscrita en el asiento D 00007 de la partida registral, al señalarse que “...debe tenerse en cuenta que la sentencia no tiene efectos reales retroactivos respecto del bien cuyo acto de disposición se declara ineficaz, ni efectos devolutivos; sino que se circunscribe a la demandante y solo para los efectos del pago de su crédito probado mediante el expediente que se acompaña, crédito que puede ejecutarlo en manos del codemandado (adquirente), puesto que se reputa que para los efectos del acreedor en este caso la demandante, no ha habido acto de disposición”.

8.- No siendo una consecuencia de la acción pauliana o revocatoria la nulidad del acto jurídico cuestionado, y no apareciendo mandato alguno en la sentencia materia de análisis, que declare la nulidad del asiento C 0004 donde aparece el bien a nombre de Percy Renato Ugarte del Carpio y Blanca Luz Valverde Perochena, así como tampoco la nulidad del título que sirvió para su extensión, y no existiendo disposición especial que disponga la cancelación de un asiento en los supuestos antes mencionados con la consecuente inscripción del bien a favor de la demandante, no es procedente acceder a lo solicitado. Debe agregarse que, el hecho de que según el asiento C 0004 de la partida aparezcan como titulares registrales Percy Renato Ugarte del Carpio y Blanca Luz Valverde Perochena, no obsta la inscripción de embargos y/o medidas cautelares a través de los cuales Karyna Cecilia Cámara Bianco pretende la ejecución de la obligación que originó la interposición de la acción pauliana, por la naturaleza de esta acción.

9.- De conformidad con el Art. 2011 del Código Civil, el Art. V del Título Preliminar y Arts. 31, 32 y 156 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título alzado, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

JORGE LINARES CARREON
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAUL PEDRO MACEDO VERA
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 195.- Requisitos de la acción pauliana o revocatoria

El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos del deudor por los que renuncie a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro del crédito. Se presume la existencia de perjuicio cuando del acto del deudor resulta la imposibilidad de pagar íntegramente la prestación debida, o se dificulta la posibilidad de cobro.

Tratándose de acto a título oneroso deben concurrir, además, los siguientes requisitos:

1.- Si el crédito es anterior al acto de disminución patrimonial, que el tercero haya tenido conocimiento del perjuicio a los derechos del acreedor o que, según las circunstancias, haya estado en razonable situación de conocer o de no ignorarlos y el perjuicio eventual de los mismos.

2.- Si el acto cuya ineficacia se solicita fuera anterior al surgimiento del crédito, que el deudor y el tercero lo hubiesen celebrado con el propósito de perjudicar la satisfacción del crédito del futuro acreedor. Se presume dicha intención en el deudor cuando ha dispuesto de bienes de cuya existencia había informado por escrito al futuro acreedor. Se presume la intención del tercero cuando conocía o estaba en aptitud de conocer el futuro crédito y que el deudor carece de otros bienes registrados.

Incumbe al acreedor la prueba sobre la existencia del crédito y, en su caso, la concurrencia de los requisitos indicados en los incisos 1 y 2 de este artículo. Corresponde al deudor y al tercero la carga de la prueba sobre la inexistencia del perjuicio, o sobre la existencia de bienes libres suficientes para garantizar la satisfacción del crédito.

² Vidal Ramírez, Jorge. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Lima-Perú 1988, pág. 304.

³ *Ibidem*, pág. 319.

⁴ Lohmman Luca de Tena, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Editora Jurídica "Grijley". 1997, pág. 441.

Puede rectificarse un error de concepto aun cuando existan terceros que hubieran adquirido derechos al amparo de tal error, puesto que la rectificacion solo surte efectos desde que se realiza, y no perjudica a las inscripciones anteriores, las que se encuentran legitimadas.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 132-2003-SUNARP-TR-T

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, ocho de julio del 2003

APELANTE : ZENaida MORVELI ROJAS
TITULO : 1164-2003 DEL 10-02-2003
INGRESO : 061-2003
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° VII - TRUJILLO
REGISTRO : REGISTRO PREDIAL URBANO
ACTO : RECTIFICACION DE ASIENTO REGISTRAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

El 10-02-2003, doña Zenaida Morveli Rojas solicitó la inscripción de la rectificación del estado civil del titular del inmueble inscrito en la partida P14067010 del Registro Predial Urbano de Trujillo, por cuanto Daniel Che Vigo adquirió el dominio del inmueble el 04-11-1987, cuando ya era casado con la peticionante, como consta de la partida de matrimonio del 13-09-1974, certificada el 03-08-2001 por la Municipalidad Provincial de La Convención.

II. DECISION IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública (e) Patricia García Zamora, quien lo tachó en atención a las siguientes consideraciones:

“1.- Según la solicitud presentada, se pide la rectificación de datos del titular incluyendo a la solicitante Zenaida Morveli Rojas en calidad de esposa.

2.- De conformidad con el Reglamento de Inscripciones del Registro Predial, los registradores rectificarán a solicitud de parte los errores incurridos al extender los asientos.

3.- De la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que la inscripción de la compraventa a favor de Daniel Che Vigo, se efectuó en forma correcta en mérito al contrato de compraventa a plazos que obra en el archivo.

4.- Del mismo modo, en el asiento 3 de la partida con código de predio P14067010, se encuentra registrada una hipoteca a favor del Banvip (Banco de la Vivienda del Perú), constituida por el titular Daniel Che Vigo.

5.- En relación a la existencia de un acreedor hipotecario: Banvip en el presente caso; el autor Gunther Gonzales Barrón en su Tratado de Derecho Registral inmobiliario manifiesta: “...puede discutirse la rectificación del estado civil, dicho documento prueba fehacientemente el derecho que contiene (art. 58 de la Ley 26497), por lo cual resultaría procedente la pretendida rectificación. Sin embargo, esta opción debe rechazarse cuando existe un tercero inscrito con derecho sobre el bien inmueble, por ejemplo, un acreedor hipotecario o un nuevo propietario”

6.- Por los fundamentos expresados, no procede la rectificación solicitada”.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

La apelante sostiene lo siguiente:

Una vez demostrado con documento público (partida de matrimonio) que Daniel Che Vigo es casado, lo legal y correcto es rectificar la inscripción adicionando el nombre de la esposa. No se necesita ser muy versado en Derecho para deducir de la partida de matrimonio que el inmueble pertenece a la sociedad conyugal.

Que se está atropellando sus derechos de esposa por el ejercicio abusivo del derecho de don Daniel Che Vigo, contrariando el art. II del Título Preliminar del Código Civil, y lo que es más grave, con argumentaciones forzadas, pues con anteriores esquilas se le requirió adjuntar la partida de matrimonio y documentos de identidad. No obstante la presentación de dichos documentos se ha rechazado la solicitud con el argumento de que no procede la rectificación solicitada.

Que el Reglamento General de los Registros Públicos admite la rectificación de inexactitudes registrales como la presente.

VIII. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote 27 de la manzana C11, Sector C, Parcela B de la Habilitación Urbana Progresiva Manuel Arévalo III Etapa, se encuentra inscrito en la partida P14067010 del Registro Predial de Trujillo a nombre de Daniel Che Vigo, soltero. Sobre el referido predio recae una hipoteca constituida por el titular a favor del Banco de la Vivienda del Perú hasta por la suma de S/ 2,507.00.

IX. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

El punto controvertido en la presente resolución es determinar si procede efectuar la rectificación del estado civil del titular registral cuando obra inscrita en la partida un gravamen.

X. ANALISIS

1.- La especial y fortísima eficacia que la inscripción otorga a los derechos que acceden al Registro encuentra su justificación en la rigurosa calificación de que son objeto los títulos. Evaluado integralmente un título, tanto en sus aspectos formales y materiales, y superado el control que realiza el Registrador, los derechos inscritos adquieren una presunción casi total de validez y eficacia. Esta presunción de *legitimación* constituye uno de los principios registrales de suma importancia, recogido en los Artículos 2013° del Código Civil y VII del Título Preliminar de los Registros Públicos. El principio de legitimación se enuncia como la presunción *iuris tantum* de que las inscripciones se presumen exactas y válidas, y en consecuencia legitiman al titular del derecho inscrito para actuar conforme a ellas. Los mecanismos legales para enervar dicha presunción son dos: la *rectificación de los errores registrales* y la *declaración judicial de invalidez*.

2.- Una *inexactitud registral* es todo desacuerdo entre el Registro y la realidad extrarregistral. Su origen puede ser diverso. Interesa para efectos del presente caso la inexactitud generada por un error incurrido al extender un asiento de inscripción. Este error se clasifica en *material y de concepto*.

Los supuestos de error material están descritos de modo taxativo en el Artículo 81° del Reglamento. Todo supuesto distinto a ellos se cataloga como error de concepto. El error

de concepto, entonces, puede provenir de un defecto u omisión del título que dio origen a la inscripción, sin que haya mediado una calificación registral deficiente.

3.- Visto el título alzado, se advierte que en fecha 14.05.1991 el Sr. Daniel Che Vigo adquirió el lote 27 de la manzana C-11 de la Habilitación Urbana Progresiva Manuel Arévalo de Trujillo, distrito de La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, mediante contrato de compraventa a plazos celebrado con ENACE, inscribiéndose la independización y compraventa en la ficha 9614 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo el 03.03.1992.

El título correspondiente *nada menciona acerca del estado civil del comprador*, lo cual fue interpretado por la Registradora Dra. García Zamora, encargada del traslado de la partida del Registro de la Propiedad Inmueble al Registro Predial Urbano, como un estado de *soltería*, tal como consta del asiento 2 de la partida P14067010.

4.- Es el caso que el Sr. Che Vigo, a la fecha en que adquirió el predio, tenía el estado civil de *casado* con doña Zenaida Morvelí Rojas desde 13.09.1974, conforme consta de la partida de matrimonio que en copia certificada por el Registrador del Estado Civil de la Municipalidad Provincial de la Convención – Quillabamba (Cusco).

La realidad del Derecho común determina que el inmueble adquirido por el Sr. Che Vigo constituya un bien social, en aplicación de lo dispuesto por los Artículos 310° del Código Civil y 61° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble. Sin embargo, el Registro publica que dicho bien es uno propio del Sr. Che Vigo. Estamos, entonces, ante una discordancia entre lo inscrito y lo no inscrito. No encontrándose esta inexactitud dentro de los supuestos de error material, debe reputarse que se trata de un *error de concepto*, por expresa disposición del último párrafo del Artículo 81° ya citado.

5.- La discordancia denunciada puede ser rectificada en mérito a documentos fehacientes, como pueden ser copias certificadas de documentos de identidad, o de partidas del Registro Civil o cualquier otro documento que demuestre indubitable y absolutamente la inexactitud. Precisamente, la apelante ha presentado uno de estos documentos fehacientes: su partida de matrimonio civil en copia certificada por el funcionario a cuyo cargo se encuentra la matriz. Consecuentemente, la rectificación rogada resulta plenamente procedente, por lo que debe revocarse la tacha decretada, y disponerse la inscripción del título.

6.- Sin perjuicio de lo expuesto, carece de todo sustento legal el argumento de la Registradora Dra. García Zamora en el sentido que la rectificación no resulta procedente toda vez que existe un tercero que ostenta un derecho inscrito, quien se perjudicaría por efecto de la rectificación. Se refiere al Banco de la Vivienda, acreedor hipotecario del Sr. Che Vigo, como consta del asiento 3 de la partida P14067010.

En efecto, como lo establecen con meridiana claridad los Artículos 86° y 87° del Reglamento, toda rectificación surte efectos desde que se presenta el título rectificatorio, y la rectificación realizada en modo alguno perjudica los derechos de terceros adquiridos de buena fe antes de la rectificación. Ello significa que el Banco de la Vivienda mantiene incólume su calidad de acreedor hipotecario, y está legitimado para comportarse como tal, en virtud a la presunción de exactitud a que se refiere el primer considerando.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez, se adoptó por unanimidad la siguiente decisión:

XI. RESOLUCION

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por la Dra. Patricia García Zamora, Registrador Público (e) del Registro Predial Urbano de Trujillo; y **DISPONER** su inscripción, por los fundamentos contenidos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVERRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

VICTOR MOSQUEIRA NEIRA
Vocal del Tribunal Registral

En el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos se ha incorporado la posibilidad de realizar rectificaciones de asientos, cuando la inexactitud no se deriva de la falta de adecuación entre lo que figura en el asiento y sus antecedentes registrales, sino cuando ella se deriva de la falta de concordancia entre lo que aparece en el registro y la realidad extrarregistral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 048-2003-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 12 de marzo de 2003

APELANTE : CARLOS CASTILLO ALVAREZ
TÍTULO : N° 00000992 DEL 14 DE ENERO DE 2003.
TRÁMITE DOCUMENTARIO: EXP. N° 3001723.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE.
ACTO : AMPLIACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL.
SUMILLA : RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se ha solicitado la ampliación del asiento 002 rubro b) de la ficha 90251638 del Registro de Propiedad Inmueble, con la finalidad de que en tal asiento se publicite que la fábrica allí inscrita pertenece a la sociedad conyugal conformada por Carlos Castillo Alvarez y Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez de Castillo, y no sólo a esta última persona.

Al efecto, se ha presentado al Registro solicitud con legalización notarial de firmas de fecha 10 de enero de 2003, suscrita por el apelante y por Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez de Castillo, partida de matrimonio de los solicitantes de fecha 17 de junio de 1979 extendida ante la Municipalidad Distrital de La Victoria en la ciudad de Lima, copia simple de la libreta electoral del apelante

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto recurso de apelación, en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Dra. Giovanna Sofía Macedo Edén, quien ha observado el título literalmente en la forma siguiente: “(...)ANÁLISIS: 2.1. *Conforme lo publicita la ficha 90251638, el inmueble fue adquirido como bien propio de Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez, posteriormente a favor de la propietaria se inscribe la fábrica del inmueble con fecha 09/02/1995, fecha a la cual conforme a los documentos presentados (partida de matrimonio entre otros) se puede corroborar que efectivamente estaba vigente la sociedad conyugal ya que Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez contrajo matrimonio con Carlos Castillo Alvarez con fecha 17/06/1979, presumiéndose por tanto que la fábrica construida vendría a ser bien social conforme al Art. 310 del C.C.; no obstante revisada la ficha antes referida, se verifica que el inmueble se encuentra gravado con una hipoteca constituida a favor del Banco del Sur del Perú, asimismo se ha podido corroborar conforme al legajo E-64104-1995, que la hipoteca fue otorgada por su propietaria Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez, quedando ésta completamente legitimada; por esta razón la rectificación o ampliación que se solicita resultaría incompatible con la inscripción de hipoteca inscrita, tomándose en cuenta que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque este sea de fecha anterior, conforme establece el Art. 2017 del C.C. 2.2.*”

Asimismo debe tenerse en cuenta conforme al principio de legitimación los asientos registrales se presumen exactos y válidos y producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifique conforme al NRGRP o se declare judicialmente. Art. VII Título Preliminar NRGRP y 2011 del C.C.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ha interpuesto recurso de apelación en contra de la observación sosteniendo, que: 1) su solicitud no es incompatible con la hipoteca inscrita a favor del Banco del Sur, no tomando en cuenta el Registrador la norma contenida en el Art. 26 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí; 2) su solicitud no está dirigida a enervar la validez de la inscripción de la hipoteca a favor del Banco del Sur, sino que está dirigida a inscribir el derecho que le asiste como propietario del 50% de la fábrica que se ha edificado en la propiedad de su esposa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 90251638 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa está inscrito el inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Misti N° 725 y Paz Soldán N° 300 del distrito de Miraflores en esta ciudad de Arequipa. En el asiento 002 rubro b) de la partida registral consta inscrita la fábrica existente en el inmueble, en el asiento 001 rubro d) de la misma partida registral aparece inscrita una hipoteca a favor del Banco del Sur del Perú hasta por US\$ 28 000,00, apareciendo el dominio inscrito a favor de Elsa Cárdenas Velasquez.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente el Dr. Jorge Linares Carreón.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es establecer la procedencia o no de la ampliación de asiento solicitada, y determinar si tal acto es incompatible o no con la hipoteca inscrita a favor del Banco del Sur del Perú.

VI. ANÁLISIS

1.- Conforme al artículo 2017 del Código Civil no puede inscribirse un título incompatible con otro, aunque sea de fecha anterior. La jurisprudencia registral ha entendido que existe incompatibilidad cuando la inscripción o anotación de un título conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación de otro, por existir oposición o identidad entre los actos contenidos en los títulos respectivos. Por ello el tema a dilucidar es establecer si existe o no incompatibilidad entre la solicitud de ampliación de asiento presentada, y la inscripción de la hipoteca a favor del Banco del Sur del Perú, para lo cual se hace necesario analizar la partida registral y los títulos en cuestión.

2.- Del asiento 001-C de la ficha 90251638 del Registro de Propiedad Inmueble, fluye que Elsa Cárdenas Velasquez adquirió el inmueble submateria a mérito de la escritura pública de compraventa otorgada por los anteriores propietarios Fabián Sebastián Mamani Lipa y María Tito Vilca de Mamani, el 29 de noviembre de 1972 por ante el notario de Arequipa Guillermo Mayca, inscribiéndose su dominio el 17 de marzo de 1987. En el asiento 002-B

de la partida registral corre inscrita una constatación de fábrica que, según el título archivado en el legajo E-00060985, hizo el arquitecto constataador Jorge Baltazar Villanueva Cárdenas a favor de la propietaria Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez el 23 de enero de 1995, inscribiéndose la constatación de fábrica el 9 de febrero de 1995, situación que nos llevaría, prima facie, a concluir que en la extensión del asiento no existe inexactitud con respecto a su título archivado; en el numeral 8 de este título, se señala que la fábrica fue terminada el 9 de octubre de 1985. Asimismo, en el asiento 001 - D de la partida registral corre una hipoteca constituida a favor del Banco del Sur del Perú, mediante escritura pública de fecha 28 de febrero de 1995 otorgada ante el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón; del título archivado en el legajo E- 00064104, fluye que la hipoteca la constituyó Elsa Cárdenas Velasquez, declarando expresamente en la introducción de la escritura pública ser casada con Carlos Castillo Alvarez.

3.- Del análisis del título archivado en el legajo E-00064104 se verifica que al momento de constituir la hipoteca a favor del Banco del Sur, Elsa Encarnación Cárdenas Velasquez declaró expresamente ser casada con Carlos Castillo Alvarez, como se ha señalado precedentemente, por tanto no se advierte incompatibilidad entre tal título y la solicitud de ampliación de asiento registral presentada, mas aun si se tiene en cuenta que la rectificación petitionada no va a afectar ni perjudicar a la hipoteca inscrita a favor del Banco del Sur del Perú, de acuerdo a los artículos 86 y 87 del Reglamento General de los Registros Públicos, lo que también es reconocido por el apelante al fundamentar su apelación.

4.- Recogiendo criterios establecidos por la jurisprudencia registral, se ha incorporado en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos la posibilidad de realizar rectificaciones de asientos, cuando la inexactitud no se deriva de la falta de adecuación entre lo que figura en el asiento y sus antecedentes registrales, sino cuando ella se deriva de la falta de concordancia entre lo que aparece en el registro y la realidad extrarregistral. En efecto, de conformidad con lo prescrito en el artículo 85 del citado reglamento general, cuando la rectificación de refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido, pudiendo consistir dichos documentos en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro del Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

5.- En el caso submateria se ha presentado la partida de matrimonio civil de Carlos Castillo Alvarez y Elsa Cárdenas Velasquez, la que acredita que el 17 de junio de 1979 contrajeron matrimonio civil ante la Municipalidad Distrital de La Victoria, en la ciudad de Lima, documento público que de acuerdo al artículo 269 del Código Civil es suficiente para reclamar los efectos civiles del matrimonio. Por ello, a partir de la celebración del matrimonio se constituyó un régimen patrimonial de sociedad de gananciales, de acuerdo al artículo 176 del Código Civil de 1936 vigente al momento de la celebración del matrimonio, no apareciendo en los antecedentes registrales que tal régimen haya sido sustituido o haya fenecido de acuerdo a los artículos 296 y 318 del Código Civil vigente

6.- En razón a lo señalado, y por el mérito de la partida de matrimonio adjuntada, se desprende que la fábrica constatada en el inmueble ha sido terminada dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, generada con ocasión del matrimonio civil de Carlos Castillo Alvarez con Elsa Cárdenas Velasquez; lo que determina la procedencia de la ampliación de asiento registral petitionada, respecto del asiento 002-B de la ficha 90251638 del Registro de Propiedad Inmueble, en el que debe constar que la fábrica es de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Carlos Castillo Alvarez y Elsa

Cárdenas Velasquez, rectificación cuya vigencia y efectos está determinada por los artículos 86 y 87 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7.- De conformidad con el Art. 2011 del Código Civil, el Art. V del Título Preliminar y Arts. 31, 32 y 156 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación materia de la absolución del grado, disponiéndose la ampliación de asiento registral peticionada, a mérito de lo señalado en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

JORGE LINARES CARREÓN
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAÚL PEDRO MACEDO VERA
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido; siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos de terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 593-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 19 de setiembre de 2003

APELANTE : JORGE SAMAMÉ ARCILA
TÍTULO : N° 113186 DEL 13 DE JUNIO DE 2003
HOJA DE TRÁMITE : N° 33474 DEL 5 DE AGOSTO DE 2003
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE, ZR N° IX – SEDE LIMA
ACTO : RECTIFICACIÓN
SUMILLA : RECTIFICACIÓN AMPARADA EN DOCUMENTOS
FEHACIENTES

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita¹ la anotación en la Partida Electrónica N° 41234636, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle Veintisiete, Manzana C-23, Sublote 9 del Lote 9 de la Urbanización Corpac, San Isidro, que el mismo “es de propiedad de la sociedad de gananciales conformada por el señor Antonio Santiago Bisso Smith y la recurrente (María Genoveva Molero Bartra) al corresponderle la calidad de bien común”.

A este efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

1. Certificado de Matrimonio celebrado el día 4 de febrero de 1976 por Antonio Santiago Bisso Smith (LE 2090583) y María Genoveva Ramona Molero Bartra (LE 3640624) en el Concejo Distrital de Lince; documento expedido el 11 de junio de 2003 por la Sra. Carmen Loayza de Soriano, Jefe del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Lince.
2. Certificado de inscripción en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENIEC) de María Genoveva Molero Bartra (DNI 10225274); Oficio N° 00023765-03-200429-RENIEC expedido el 18 de julio de 2003 por Sara Alarcón Gutiérrez, Constancias – Ag. San Isidro; documento cuya vigencia caduca el 17.8.2003. Asimismo, consta anexo al documento anterior la copia de la inscripción de Genoveva Molero Bartra (documento de identidad 3640624), igualmente suscrito por la referida funcionaria, Sara Alarcón Gutiérrez.
3. Acta Certificada de Nacimiento de María Genoveva Molero Bartra (31.8.1951), expedido el 16 de julio de 2003 por Javier H. Sánchez Vega, Registrador Civil del Registro de Identificación y Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Ambo, Huánuco.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Carlos Darío Azparrent Vargas, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“De la revisión de los antecedentes registrales se advierte que, el inmueble fue adquirido por el comprador, quien se identificó como soltero; posteriormente, el mismo celebró diversos actos de hipotecas, así como se han registrado embargos (...); por lo que, los mismos constituirían obstáculos para efectuar la rectificación solicitada, toda vez que están de por medio intereses de terceros que podrían verse afectados con la nueva situación de la partida, ello atendiendo a lo dispuesto por el artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone “No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

Entre otros argumentos, el recurrente sostiene que los derechos de los terceros se encuentran debidamente protegidos por el principio de fe pública registral; ya que, la anotación en la partida de la modificación del bien, de propio a bien común, se hará con posterioridad a las hipotecas y embargos y por ende regirá luego de estas últimas, no teniendo ningún efecto retroactivo que pudiese afectar a terceros, conforme al artículo 86 del Reglamento General de los Registros Públicos (norma que ordena que las rectificaciones surten efectos desde la fecha de la presentación del título y no retroactivamente). Asimismo, adjunta copia simple de la Casación N° 1660-97 expedida por el Tribunal Constitucional.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble sobre el que recae la rogatoria se encuentra inscrita en la Ficha N° 96745 y continua en la Partida Electrónica N° 41234636 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; el mismo que, según el asiento c-2 de la referida ficha, fue adquirido por Antonio Santiago Bisso Smith, mediante escritura pública de compraventa del 21 de diciembre de 1976, Notario Ernesto Velarde Arenas, encargado del oficio del de igual clase en ausencia del titular Dr. Daniel Céspedes Marín (título archivado N° 5796 del 9 de marzo de 1977).

En el asiento d-5 de la ficha referida y en el asiento D00001 de la partida electrónica indicada consta anotado un embargo hasta por la suma de US \$ 7,039.75 dólares americanos más S/. 5,346.00 nuevos soles a favor de Jaime Valenzuela Ayala. Asimismo, en el asiento d-6 de la referida ficha y en el asiento D00002 de la partida electrónica señalada consta inscrita la hipoteca hasta por la suma de US \$ 26,500.00 dólares americanos a favor de Jaime Teodorico Valenzuela Ayala.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es, si los gravámenes y medidas cautelares que afectan el inmueble constituyen obstáculo para proceder a la rectificación solicitada.

VI. ANÁLISIS

1.- Conforme al artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.7.2001, la inexactitud registral es “todo desacuerdo existente

entre lo registrado y la realidad extrarregistral”; la inexactitud puede provenir de error u omisión cometido en el asiento o partida registral – en cuyo caso se rectificará en la forma establecida en el Título VI (“La inexactitud registral y su rectificación”) -, o por causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, siendo que en estos supuestos la inexactitud se rectificará “en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad”.

2.- Sobre el aspecto patológico derivado de la discordancia del registro con la realidad extrarregistral, Roca Sastre precisa que “la inexactitud registral constituye una situación tabular anómala que interesa al derecho inmobiliario registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del registro de la propiedad y la realidad jurídica extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, y muy especialmente para que tal inexactitud no sirva de soporte para que sea mantenido en su adquisición un tercero amparado en la fe pública registral”².

3.- Revisado los antecedentes registrales y teniendo en cuenta los términos de la rogatoria, en el presente caso la “inexactitud registral” no deriva de un error u omisión en el asiento o partida registral propiamente, sino que ello se debe a razones distintas, consecuentemente debe aplicarse el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.- El artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que “cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral”.

5.- De acuerdo a la reiterada y uniforme jurisprudencia registral existente – como en la Resolución Nº 252-96-ORLC/TR del 30.7.96 -, que sirvió de sustento para la dación del artículo 85, se tiene que “cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo es susceptible de ser probado de modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el registro y la realidad jurídica, bastarán los mismos para la extensión del asiento, a petición del interesado presentante del título y sin que sea necesario acudir a otro procedimiento”.

6.- En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento c-2 de la ficha 86745 del Registro de la Propiedad Inmueble, en el sentido que, el bien tiene el carácter de ganancial y no de propio, como figura actualmente.

Conforme al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, debe analizarse si los documentos adjuntados prueban fehacientemente los hechos o datos alegados por el apelante y que consecuentemente, sustentarán la rectificación solicitada.

7.- Del asiento c-2) de la ficha 86745 consta que, Antonio Santiago Bisso Smith, identificado con LE 2090583, adquirió el bien en calidad de soltero, mediante escritura pública de compraventa del 21 de diciembre de 1976 (minuta del 27 de julio del mismo año), autorizado por el Notario Ernesto Velarde Arenas, encargado del oficio del de igual clase en ausencia del titular Dr. Daniel Céspedes Marín (título archivado Nº 5796 del 9 de marzo de 1977).

8.- A fin de acreditar que el bien tiene calidad de conyugal, se ha presentado un

Certificado del Matrimonio celebrado el 4 de febrero de 1976 por Antonio Santiago Bisso Smith (LE 2090583) y María Genoveva Ramona Molero Bartra (LE 3640624) en el Concejo Distrital de Lince; documento expedido el 11 de junio de 2003 por la Sra. Carmen Loayza de Soriano, Jefe del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Lince.

Instrumento público en el que se constata que, el documento de identidad empleado por Antonio Santiago Bisso Smith en ambos casos es similar (en el certificado de matrimonio y en la escritura pública de compraventa), LE 2090583, por lo que se trataría de la misma persona. Asimismo, la fecha de la celebración del matrimonio, 4 de febrero de 1976, es anterior a la del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, 21 de diciembre de 1976 (incluso al de la fecha de la minuta, 27 de julio de 1976).

Según el artículo 185 del Código Civil de 1936 - vigente en aquel momento -, “todos los bienes de los cónyuges se presumen comunes mientras no se pruebe lo contrario”; por lo que no existiendo en el registro documento que acredite lo contrario, se tendrá que el inmueble adquirido es bien común.

9.- En cuanto a los derechos de terceros que pudieran perjudicarse con la rectificación – como sostiene el Registrador -, debe decirse que, revisada la partida registral, se constata la existencia de una hipoteca y un embargo, posteriores a la adquisición de la propiedad.

En el asiento d-5 de la ficha referida y en el asiento D00001 de la partida electrónica indicada consta anotado un embargo hasta por la suma de US \$ 7,039.75 dólares americanos más S/. 5,346.00 nuevos soles a favor de Jaime Valenzuela Ayala. Asimismo, en el asiento d-6 de la referida ficha y en el asiento D00002 de la partida electrónica señalada consta inscrita la hipoteca hasta por la suma de US \$ 26,500.00 dólares americanos, igualmente a favor de Jaime Teodorico Valenzuela Ayala.

El Registrador Público se sustenta en el último párrafo del artículo 79 del Reglamento General de los Registros Públicos, referido a los obstáculos que impiden una rectificación, como son la falta de tracto sucesivo y la vulneración del principio de prioridad excluyente; en el presente caso, no existen obstáculos porque hay tracto sucesivo, ya que el bien aun se encuentra a nombre del cónyuge que compró como soltero y no existe exclusión de derechos entre los gravámenes inscritos y la rectificación que se solicita.

Por ello, contrariamente a lo argumentado por el Registrador, tales actos no constituyen obstáculo para proceder a la rectificación, en razón a que, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto, de conformidad con el artículo 87 del Reglamento General de los Registros Públicos; por lo tanto, se mantienen subsistentes los actos previos, como son el embargo y la hipoteca publicitadas.

En ese sentido, el artículo 86 del actual Reglamento General de los Registros Públicos señala que “la rectificación surtirá efectos desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. (...)”.

10.- Siendo que, la rectificación de la condición del inmueble no será oponible a los adquirentes o titulares de derechos inscritos o anotados con anterioridad, en virtud del principio de prioridad (artículo 2016 del Código Civil) y fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil); consecuentemente, debe revocarse la observación formulada por el Registrador Público al presente título.

11.- Sin embargo, existe discrepancia en cuanto a la identidad de la cónyuge.

En efecto, por un lado, en el Acta Certificada de Nacimiento expedido el 16 de julio de 2003, por Javier H. Sánchez Vega, Registrador Civil del Registro de Identificación y Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Ambo, Huánuco, figura como “María Genoveva Molero Bartra” (31.8.1951), al igual que en el Certificado de inscripción del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENIEC), Oficio N° 00023765-03-200429-RENIEC expedido el 18 de julio de 2003 por Sara Alarcón Gutiérrez, Constancias – Ag. San Isidro; documento cuya vigencia caducó el 17.8.2003; y por el otro, en el anexo de este último documento figura como “Genoveva Molero Bartra” (documento de identidad 3640624), igualmente suscrito por la referida funcionaria, Sara Alarcón Gutiérrez y, en el Certificado de Matrimonio celebrado el 4 de febrero de 1976 expedido el 11 de junio de 2003 por la Sra. Carmen Loayza de Soriano, Jefe del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de Lince, aparece como “María Genoveva Ramona Molero Bartra”.

Discrepancia de identidad que deberá subsanarse, previamente, a efectos de proceder con la inscripción de la rectificación solicitada.

Estando a lo acordado por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y declarar que el mismo tiene el defecto advertido en el Undécimo punto del Análisis, por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, (...). Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción”.

² ROCA SASTRE, Ramón, y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. “Derecho Hipotecario”. Octava Edición. Barcelona – Editorial Bosch, Tomo III, 1996, p. 201.

No resulta posible extender un asiento de rectificación acerca de la calidad de un bien en el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, cuando este régimen ya ha fenecido.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 531-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 22 de agosto de 2003

APELANTE : LUIS LORENZO NAVAL GARCÍA EN REPRESENTACIÓN
DE FELICITA ESPINAL PACHECO.
TÍTULO : N° 03A3006390 DEL 9 DE MAYO DE 2003
RECURSO : DEL 22 DE ABRIL DE 2003
REGISTRO : PREDIAL URBANO – ZONAL CENTRO
ACTO : RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN.
SUMILLA : IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE
BIEN

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita la rectificación del asiento 002 de la partida registral signada con el código de predio N° P03198965 del Registro Predial Urbano, a efectos que se extienda el asiento rectificatorio en el cual se consigne el nombre de la recurrente como cónyuge del comprador, y en tal sentido se publicite que la titularidad del inmueble le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Salomé Huamán Quispe y Felicitita Espinal Pacheco.

En el título se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud del 9 de mayo de 2003.
- Copia certificada del acta de matrimonio celebrado el 26 de diciembre de 1967 entre Salomé Huamán Quispe y Felicitita Espinal Pacheco, expedida por la Municipalidad de Comas el 7 de mayo de 2003.
- Declaración jurada de Felicitita Espinal Pacheco de Huamán, sobre la calidad de bien social del inmueble sub materia.
- Copia simple del acta de defunción del Sr. Salomé Huamán Quispe.
- Copias certificadas de la solicitud de sucesión intestada del Sr. Salomé Huamán Quispe, presentada por Felicitita Espinal Pacheco de Huamán ante el Juzgado de Paz Letrado de San Borja y del auto admisorio, acompañadas del oficio dirigido por el 1er. Juzgado de Paz Letrado de Surco y San Borja al Registro Predial.
- Certificado de Inscripción expedido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, correspondiente al Sr. Salomé Huamán Quispe (con la constancia que se encuentra cancelado por fallecimiento).
- Copia legalizada del documento nacional de identidad de la Sra. Felicitita Espinal Pacheco de Huamán.
- Copia simple de la partida de nacimiento de Abraham Huaman Espinal y Carmen Rosa Huamán Espinal.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro Predial Urbano, Dra. Gladys López Collas, procedió a la tacha sustantiva del título por los siguientes fundamentos:

Se tacha el expediente por cuanto:

Se advierte que don Salomé Huamán Quispe ha fallecido intestado en la ciudad de Lima el 18.4.2003, esto es con fecha anterior a la presentación del presente expediente, por lo que la muerte de uno de los integrantes de la sociedad conyugal produce conforme al inciso 5 del artículo 318 del Código Civil el fenecimiento del régimen patrimonial de sociedad de gananciales, esto es que con la rogatoria de inscripción se quiere rectificar un asiento relativo a la calidad de un bien que de acuerdo al artículo 86 del Reglamento General de los Registros Públicos surtirá efecto desde la fecha de presentación del título respectivo al registro, cuando como hemos visto con anterioridad, la sociedad de gananciales ha fenecido.

En ese sentido no podría extenderse un asiento rectificatorio acerca de la calidad de un bien en el régimen patrimonial de sociedad de gananciales cuando éste ya no existe, constituyendo un obstáculo insalvable para la rectificación. Sin perjuicio de ello el artículo 660 del Código Civil dispone que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a los sucesores con lo cual el predio en el porcentaje que corresponda se ha transmitido a los sucesores del causante por lo que cualquier rectificación de asiento registral relativo a la naturaleza del bien resultaría incompatible con el derecho de propiedad exclusivo sobre la parte del predio que tendrían los herederos, por lo que la solicitud de rectificación presentada adolece de defecto insubsanable, correspondiendo disponer la tacha del título respectivo.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que la compraventa debió inscribirse como bien de la sociedad conyugal, en razón que a la fecha de celebración de dicho contrato, se encontraba vigente la sociedad conyugal; por tal motivo, alega, el bien sub materia tiene la calidad de bien social, y en razón a ello debe rectificarse el estado civil del titular registral.

Añade que, la decisión del Registrador produce agravio al derecho de propiedad de la cónyuge.

Precisa que no solicita se anote derecho sucesorio del titular.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El inmueble signado con el código de predio N° P03198965 del Registro Predial Urbano, corresponde al lote 14 de la manzana A de la Urbanización Primavera, ubicado en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

Dicho inmueble originariamente estuvo inscrito en la ficha 391376 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y fue trasladado al Registro Predial Urbano en mérito al oficio N° 1487-99/RPU-GOD2 del 26-11-99.

En el asiento 0002, figura como propietario del predio Salomé Huamán Quispe, soltero, en virtud a la venta celebrada con Empresa Nacional de Edificaciones que consta en documento privado con firmas legalizadas el 1.8.1985 por Notario Público de Lima Manuel Noya De la Piedra (título archivado N° 26782 del 23.1.1986).

En el asiento 0003 de la misma partida, se aprecia la inscripción de fábrica, otorgada por el arquitecto Raul Eleazar Dulanto Zapata, con firma certificada ante Notario Ramon Espinoza Garreta (título archivado N° 25697 del 15.2.1996).

2. En el asiento B 00001 de la partida electrónica N° 11541081 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, consta la anotación preventiva de la solicitud interpuesta por Felicita Espinal Pacheco de Huamán, sobre sucesión intestada de Salomé Huamán Quispe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es determinar si resulta posible la rectificación del estado civil del propietario de un inmueble, de soltero a casado, cuando ya ha fallecido.

VI. ANÁLISIS

1.- Revisado el título archivado N° 26782 del 23 de enero de 1986 que dio mérito a la extensión del asiento 002 de la partida registral del inmueble en cuestión, efectivamente se advierte, que dicho asiento refleja el contenido del documento que lo respalda, es decir en el título archivado se consigna que el estado civil del comprador Sr. Salomé Huamán Quispe es el de soltero.

2.- Cabe señalar que en el asiento B 0001 de la partida electrónica N° 11541081 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, aparece que Salomé Huamán Quispe ha fallecido el 18 de abril de 2003, esto es, en fecha anterior a la presentación del título venido en grado (9 de mayo del 2003).

Al respecto es necesario precisar que tal hecho, es decir la muerte de uno de los integrantes de la sociedad conyugal conforme al inciso 5 del artículo 318¹ del Código Civil, produce el fenecimiento del régimen patrimonial de sociedad de gananciales. Asimismo el artículo 86² del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que las rectificaciones surten efecto desde la fecha de presentación de la respectiva solicitud esto es a partir del 9 de mayo de 2003 cuando la sociedad de gananciales ya había fenecido (conforme a lo expuesto en el primer párrafo); lo que lleva a este colegiado a concluir que no es factible realizar la rectificación requerida.

En tal sentido no podría extenderse un asiento rectificatorio acerca de la calidad de un bien en el régimen patrimonial de sociedad de gananciales cuando este ya no existe, constituyendo un obstáculo insalvable para la rectificación.

Sin perjuicio de ello, el artículo 660 del Código Civil dispone que “desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”, con lo cual la titularidad del inmueble (en el porcentaje que corresponda a los herederos) se ha transmitido a los sucesores del causante, por lo que cualquier rectificación del asiento registral relativo a la naturaleza del bien (en el régimen de sociedad de gananciales), resultaría incompatible con el derecho de propiedad que tendrían los herederos.

En ese mismo sentido se ha pronunciado la Resolución del Tribunal Registral N° 354-2003 del 13 de junio de 2003.

3.- Por tanto al amparo de los artículos 58³ y 60⁴ del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares aprobado por Decreto Supremo N° 001-90-VC, concordado con el artículo 42⁵ del Reglamento General de los Registros Públicos, debe tacharse el título por contener un defecto insubsanable, correspondiendo confirmar la tacha formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora del Registro Predial Urbano de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Martha Del Carmen Silva Díaz
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral (e)

Gloria Amparo Salvatierra Valdivia
Vocal del Tribunal Registral

Nora Mariella Aldana Durán
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 318.- Fin de la sociedad de gananciales
Fenece el régimen de la sociedad de gananciales:
1.- Por invalidación del matrimonio.
2.- Por separación de cuerpos.
3.- Por divorcio.
4.- Por declaración de ausencia.
5.- Por muerte de uno de los cónyuges.
6.- Por cambio de régimen patrimonial.

² Artículo 86.- Vigencia de la rectificación
La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

³ Artículo 58.- El registrador observará los títulos que adolezcan de defectos subsanables y tachará los que tengan defectos insubsanables. Las observaciones y tachas serán motivadas y se formularán conjuntamente dentro del plazo de siete (7) días de presentado el título, bajo responsabilidad del registrador. Excepcionalmente, el registrador podrá formular una nueva observación al título que le haya sido presentado para subsanar la primera.

⁴ Artículo 60.- Se considerarán defectos no subsanables aquellos que afectan la validez del acto jurídico contenido en el título, conforme al Código Civil, a este reglamento, o a otros dispositivos legales. Son también defectos no subsanables aquellos defectos que importen una transgresión del principio de tracto sucesivo. Todos los demás defectos son susceptibles de subsanación. El interesado deberá subsanar la observación dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

⁵ Artículo 42.- Tacha sustantiva
El Registrador tachará el título presentado si adoleciera de defecto insubsanable y denegará de plano la inscripción.

Se considera defecto insubsanable el que afecta la validez del contenido del título.
También tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible, no sea competencia de la Oficina Registral en que fue presentado y cuando existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia, pero éste debe ser expedido con las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 581-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 12 Setiembre del 2003.

APELANTE : CRISTIAN REY BERNUY
HOJA DE ATENCION N° : 554546 DEL 31 DE JULIO DE 2003
HOJA DE TRAMITE N° : 35752 DEL 15 DE AGOSTO DE 2003
REGISTRO : DÉ PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA
ACTO : CERTIFICADO DE VIGENCIA
SUMILLA : EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO DE VIGENCIA CUANDO EXISTE TITULO PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN

I. CERTIFICACIÓN SOLICITADA

Mediante Hoja de Atención N° 554546 del 31 de julio de 2003, se solicita la expedición del certificado de vigencia de poder de Ganara Salvador Delgado Parker inscrito en el asiento D 00008 de la partida electrónica N° 11034137 del Registro de Sociedades de Lima, correspondiente a Panamericana Televisión S.A.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dra. Silvia, Carolina Barahóna Mendoza, formulo la siguiente observación:

“Subsiste la observación del 1.8.2003, 'por cuanto existen como pendientes de inscripción los títulos N°s 77975 del 24.4.2003, 115549 del 17.6.2003, 134121 del 11.7.2003, 134125 del 11.7.2003, 134131 del 11.7.2003 (mediante el cual se, solicita dejar sin efecto el nombramiento como administrador judicial del, Sr. Genaro Salvador Delgado Parker, así como levantar la prohibición de inscripción de acuerdos de directorio, acuerdos de gerencia), 139535 del 18.7.2003 (referido entre otros actos a revocatoria de poderes), 148421 del 4.8:2003. Sírvase reingresar el presente luego de que el título sea inscrito o tachado; Base Legal: Novena Disposición del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos' concordado con el artículo 25 del mismo cuerpo legal. Se deja constancia que se puede expedir copia literal de la partidas solicitada, la cual será expedida en la forma legal correspondiente.

Precisándose en cuanto a su reingreso, que si bien es cierto el artículo 140 del Reglamento expresa que se extenderán certificados que acrediten la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones (...) y que de existir títulos pendientes, se mencionaran en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación; también no es menos cierto que dicha disposición debe entenderse referida a la expedición de certificados positivos, así como a copia literal de partidas en donde, se deja constancia de la existencia de títulos pendientes; siendo que con respecto a los certificados de vigencia, es posible su expedición cuando existe(n) título(s) pendientes siempre y cuando el acto(s) cuya inscripción se solicita no sea incompatible con la vigencia

del acto o mandatario u apoderado a inscribir, debiendo tener en cuenta lo previsto en el artículo 25 concordado con la Novena Disposición del Título Preliminar del Reglamento General, de los Registros Públicos que a la letra dice: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se RETROTRAEN a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El Sr. Genaro Delgado Parker, es el administrador judicial de Panamericana Televisión S.A. en virtud del mandato judicial contenido en la Resolución N°3 del 7 de diciembre de 2001, el mismo que fue ejecutado el 24 de febrero de 2003 por el 2° Juzgado Civil del Cono Norte de Lima: los poderes contenidos en ésta resolución judicial y los de las personas a las cuales el Sr. Genaro Delgado Parker ha delegado poderes son los únicos vigentes en Panamericana Televisión SA y son los únicos que se encuentran debidamente inscritos en los asientos D 00008 y siguientes de la partida N° 11034137 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que se debe expedir el certificado de vigencia de poderes ya que los poderes del Sr. Genaro Delgado Parker cuentan con la garantía registral y con la oponibilidad que el Registro representa, frente a terceros.
- Mediante Resolución N° 7 expedida por el Juez del 23° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima se declara nulo todo lo actuado en el proceso referido y expresamente se deja sin efecto la desafectación de la Resolución N° 3 del 7 de diciembre de 2001 referida precedentemente, con lo cual no sólo registralmente sino también judicialmente, el Sr. Genaro Delgado Parker es el único administrador de Panamericana Televisión S.A. con poderes plenamente vigentes. En tal sentido, debe tacharse los títulos N°s ,134121, ,134125 y 314131, por los que se pretende desafectar la medida cautelar de administración judicial ordenada por el Juez del Cono Norte de Lima, dado que provienen de una resolución judicial que ya fue declarada nula.
- Respecto al título N° 77975, éste no afecta en modo alguno los poderes del Sr., Genaro Delgado Parker por cuanto está referido a la inscripción de una resolución judicial que ordena que no se inscriban acuerdos societarios provenientes de libros anteriores a los vigentes.
- El título N° 11'5549 tampoco afecta en modo alguno los poderes del Sr. Genaro Delgado Parker por cuanto está referido a la revocatoria de poderes de los apoderados de la anterior administración.
- Finalmente el título N° 139235, proviene de una supuesta sesión de directorio de Panamericana Televisión SA cuando éste se encuentra suspendido en sus funciones en virtud de la Resolución N° 3 dictada por el Juzgado del Cono Norte de Lima, por lo cual también debe ser tachado por provenir de la Resolución N° 5 expedida por el 23° Juzgado Civil de Lima que ya ha sido dejada sin efecto por la Resolución N° 7 del mismo juzgado.
- Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la Resolución del Tribunal Registral N° 310-2003 SUNARP-TR-L del 23 de mayo de 2003 señala claramente que se puede expedir un certificado de vigencia de poderes a pesar que haya títulos pendientes de inscripción en la partida correspondiente.
- Invoca el artículo 140 del Reglamento General de los Registros Públicos e indica que el Registrador se encuentra obligado a expedir, la certificación solicitada, ya que no cabe duda que los poderes del Sr. Genaro Delgado Parker, se encuentran inscritos en el Registro; en todo caso, sólo se podrá mencionar existencia de títulos pendientes al momento de expedir el certificado de vigencia de poderes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

PANAMERICANA TELEVISIÓN S.A. corre registrada en la ficha N° 117499 (continuación de ficha N° 11 del tomo 62) que continúa en la partida electrónica N° 11034137 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento D 00008 de la citada partida, constan registradas las siguientes resoluciones dictadas en el proceso cautelar W 2003-0184-0-0901-JR seguido por Delgado Parker Genaro Salvador con Pantel SA.

- Resolución N° 3 del 7 de diciembre de 2001 expedida por la Juez del Juzgado Mixto' Módulo Básico de Justicia de Carabaylo, Dra. Carmen Escalante' Salazar, auxiliar jurisdiccional Valdemar Periche Galán que dispone: "(...) Suspendase provisionalmente en el ejercicio de sus atribuciones al directorio y gerencia' 'actualmente vigentes" de Panamericana Televisión S.A., designándose como administrador judicial al Sr. Delgado Parker Genaro Salvador (D.N.I.. 06028090) otorgándosele expresamente las facultades establecidas por la ley y el estatuto para el directorio y la gerencia. Anótese el presente mandato en las partidas del Registro de Personas jurídicas correspondientes a (.....) Panamericana Televisión, cursándose los partes correspondientes."
- Resolución N° 41 del 27 de marzo de 2002 expedida por la Sala Civil del Cono Norte de Lima, en la que por mayoría se revocó la Resolución N° 23 del 11 de enero de 2002, en el extremo que resuelve declarar improcente la petición subordinada de cambio de contracautela por prenda de acciones y garantía real inmobiliaria sobre inmuebles, reformándola la declararon procedente, en consecuencia, aceptaron la contracautela en forma de prenda de acciones y garantía real inmobiliaria, sobre inmuebles hasta por la suma de diez millones de nuevos soles, correspondiendo la mitad de dicha suma a la prenda de acciones y la otra mitad a la garantía real sobre inmuebles, en consecuencia, ordenaron al A Quo que proceda a ejecutar la medida cautelar concedida mediante la Resolución N° 3 del 7 de diciembre de 2001.
- Resolución N° 100 del 23 de enero de 2003 expedida por el Juez del 2° Juzgado del Cono Norte de Lima, Dr Julio César Ortiz Huertas, auxiliar jurisdiccional Mijanov Cóz Seguil, que resolvió: 1) Levantar la suspensión del proceso cautelar ordenada mediante Resolución N° 96 del 27 de, diciembre de 2002, ,2) Ejecutar la medida cautelar ordenada mediante Resolución N° 3 del, 7 de diciembre de 2001; en consecuencia (...) anótese el presente mandato en las partidas del Registro de Personas Jurídicas correspondientes a, Panamericana Televisión cursándose los partes correspondientes.

Inscripción efectuada en mérito del título archivado N° 39518 del, 27 de febrero de 2003.

En el asiento D 00009 de la partida registral consta la rectificación del asiento precedente, respecto al nombre del administrador judicial, siendo lo correcto Genaro Salvador Delgado Parker y no como se consignó.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Vásquez Torres.

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es: si la existencia de un' título pendiente referente a la misma partida registral impide, la expedición de un certificado de vigencia de poder o de cargo.

VI. ANÁLISIS

1. La denegatoria formulada por la Registradora a la solicitud de expedición del certificado de vigencia materia de la presente apelación, se sustenta en la existencia de titulas pendientes de inscripción (N°s 77975 del 24 de abril de 2003, 115549 del 17 de junio de 2003, 134121 del 11 de julio de 2003, 134125 del 11 de julio de 2003; 134131 del 11 de julio de 2003; 139235 del 18 de julio de 2003 y 148421 del 4 de agosto de 2003) respecto de la partida electrónica N° 11034137 del Registro de Sociedades de Lima, en la que cómo se ha indicado en el punto

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL, consta registrada la designación de Genaro Salvador Delgado Parker como administrador judicial de Panamericana Televisión SA,

2. Verificado el Sistema de Información Registral (SIR), se aprecia que 'los titulas W 77975 del 24 de abril de 2003, W 115549 del 17 de junio de 2003, N° 13412 f del 11, de julio de 2003 y N° 134125 del 11 de julio de 2003 a la fecha se encuentran tachados.

3. Consta del indicado sistema, que se encuentran vigentes los asientos de presentación de los siguientes títulos:

- N° 13413 del 11 de julio de 2003 mediante el cual se solicita la inscripción del levantamiento de la medida cautelar que dispuso la designación de Genaro Salvador Delgado Parker como administrador judicial de Panamericana Televisión S.A. 'la restitución del directorio y gerencia de Panamericana Televisión.
- N° 139235 del 18 de julio de 2003, mediante el cual se solicita la inscripción de la revocación de la totalidad de los poderes otorgados a partir del 24 de febrero de 2003 por el administrador judicial de Panamericana Televisión S.A Genaro Delgado Parker y el otorgamiento de nuevos poderes.
- N° 148421 del 4 de agosto de 2003, mediante el cual se solicita la inscripción de la revocación de poderes.
- N° 149016 del 5 de agosto de 2003, mediante el cual se solicita la inscripción de la remoción del directorio y elección del nuevo directorio para el periodo 2003-2005, remoción del gerente general y el nombramiento de nuevo gerente general de Panamericana Televisión S.A.
- N° 156150 del 14 de agosto de 2003, mediante el cual se solicita la inscripción. de la reducción de capital y modificación parcial de estatuto de Panamericana Televisión S.A.
- N° 157206 del 15 de agosto de 2003 mediante el cual se solicita la inscripción de la designación de nuevos directores.
- N° 175840 del 10 de setiembre. de 2003 mediante el cual se solicita la inscripción de la revocación de poderes.

4. En tal sentido corresponde determinar si la existencia de títulos pendientes respecto de la misma partida registral impide la expedición de un certificado de vigencia de poder.

5. Los registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos¹.constituyen registros jurídicos que se diferencian de los registros administrativos, por cuanto se..encuentran destinados a dotar de certidumbre a sus relaciones jurídicas y tienen como característica fundamental que los actos registrados producen cognoscibilidad frente a terceros. Esta publicidad – cognoscibilidad dota de, un status jurídico a los actos que acceden al Registro en razón de los efectos que generan.

En tal sentido, la publicidad registral definida como "(.) la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas (...) para producir cognoscibilidad general (...) y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicitada"², se encuentra

reservada para los registros jurídicos y constituye la finalidad última y esencial de los Registros Públicos.

6. En doctrina y a nivel legislativo se, distinguen los conceptos de publicidad material y "publicidad formal", los que se Complementan entre sr. Por la publicidad material se presume de manera absoluta que todos conocen el contenido del Registro y, por la publicidad formal, se otorga la posibilidad efectiva de conoce aquello que el ordenamiento jurídico presume conocido.

7. El artículo 11 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, refiriéndose a la publicidad formal señala que: "El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al ,conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro"

Lo indicado concuerda con lo prescrito por el artículo 128 del citado Reglamentó en virtud del cual: "La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá, otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."

8. En ese sentido, el inciso c) ,del artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos establece, que toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registra les correspondientes; entre otras manifestaciones de la publicidad formal la expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquél/os que determinen la inexistencia de los mismos.

9. El inciso b) del artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe, que los certificados, compendiosos se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán réferirse a los gravámenes o cargas registradas a determinados datos o aspectos de las inscripciones; estando comprendidos dentro de los certificados compendiosos, según señala el inciso e) del artículo 132, los certificados de vigencia, los cuales acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición.

10. Dentro de ese, contexto, puede 'suceder que al momento de expedir el certificado de, vigencia existan títulos pendientes de inscripción en la partida registral, algunos de los cuales o todos, eventualmente podrían modificar la situación de la partida registral

Al respecto, es necesario precisar que dicha situación ha sido regulada en el artículo 140 del actual Reglamento General de los Registros Públicos, vigente, desde el 1° de octubre de 2001, que señala: "Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones en el Registro al tiempo de su expedición.

De existir titulas pendientes, se mencionarán en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación.

El artículo citado no establece excepciones, de tal manera que no podría sostenerse, como señala la Registradora, que sólo resulta aplicable a la expedición de certificados positivos y a "las copias literales de partidas".

11. De otro lado, el artículo 140 del Reglamento General de los Registros Públicos;" no precisa si deberán incluirse en la certificación todos los títulos que se encuentren pendientes o únicamente aquellos que eventualmente podrían variar o modificar la situación publicitada por el certificado. En tal sentido, considerando que la norma referida tiene un alcance general, deberán consignarse en el certificado todos los títulos que se encuentren pendientes a la fecha de su expedición, aun si algunos de los mismos no implican una variación en la situación publicitada.

Cabe aclarar que la existencia de títulos pendientes respecto a una partida registral, no perjudica la legitimación de los asientos, los cuales producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos legalmente o se declare judicialmente su invalidez, de conformidad con el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; siendo así, no puede sostenerse que un título pendiente incompatible modifica la situación jurídica de la partida registral antes de que se produzca su inscripción.

En virtud de ello el Registro está obligado a informar el contenido de lo inscrito, el cual se presume exacto y válido mientras no sea modificado por el contenido de otro asiento registral, en la forma señalada en el párrafo anterior.

12. En consecuencia, la existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia, pero en: la Certificación debe mencionarse cuales son los títulos que se encuentran pendientes e indicarse los datos relevantes del asiento de presentación; lo cual resulta necesario para que el interesado y los terceros tomen conocimiento de tal circunstancia así como, en su caso, que la situación publicitada podría ser variada o modificada.

Esto último se fundamenta en que los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación³, de tal manera que los efectos de una inscripción que modifica el contenido del certificado se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título que le dio mérito.

En tal sentido, el principio de prioridad preferente en el que se fundamenta la Registradora no impide la expedición de un certificado de vigencia, cuando existen títulos pendientes incompatibles, por el contrario, precisamente aplicando este principio, dichos títulos pendientes deben ser mencionados en la certificación.

13. En el Caso bajo examen, como se ha señalado en el punto 3 del análisis, existen títulos pendientes de inscripción respecto de la ficha N° 117499 (continuación de fojas 11 del tomo 62) que continúa en la partida electrónica N°. 11034137 del Registro de Sociedades de Lima, siendo que alguno de ellos podría modificar la situación publicitada por el certificado; sin embargo, siendo que dicha circunstancia aun no se ha concretado en un asiento registral, no impide la expedición del certificado materia de la presente apelación.

Por lo que debe revocarse la observación formulada por la Registradora y disponer la expedición del certificado de vigencia solicitado en el que deberá constar la existencia de títulos pendientes de inscripción indicándose los datos relevante del asiento de presentación de los mismos.

14. Siendo que los certificados que expiden las oficinas registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones a la fecha de su expedición; la Registradora deberá tomar en cuenta adicionalmente, todas aquellas nuevas circunstancias (inscripciones que modifiquen la situación jurídica de la partida registral, títulos pendientes, entre otros), que se presenten al expedir el presente certificado. Así por ejemplo si a la fecha en que se expida el certificado de vigencia, el asiento D 00008 de la partida electrónica N° 11 034137 del Registro de Sociedades de Lima ya ha sido cancelado, no podrá la Registradora expedir dicho certificado.

Finalmente debe tenerse en cuenta al expedir un certificado que conforme al artículo 134 del Reglamento General de los Registros Públicos: "En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de la partida, el registrador está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales."

Estando a lo acordado por unanimidad.

VIII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a la solicitud de certificado referida en el encabezamiento y **DISPONER** la expedición del certificado de vigencia solicitado, debiendo tener en cuenta lo dispuesto en los puntos 13 y 14 del análisis de ser el caso, por los fundamentos contenidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

1 Artículo de la Ley N° 26366 modificado por la Ley N° 27755: El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;

b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de

Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;

c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros:

- Registro de Predios
- Registro de Buques
- Registro de Embarcaciones Pesqueras
- Registro de Aeronaves
- Registro de Naves
- Registro de Derechos Mineros
- Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

d) El Registro de Bienes Muebles que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;

e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

No están comprendidos en la presente ley los Registros Administrativos y los registros normados por las Decisiones N°s; 291, 344,345 y 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena.

2 GARCÍA GARCÍA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Editorial Civitas S. A., Madrid, 1988, p. 41.

3 Numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

Principio de prioridad preferente: Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de certificado de vigencia, pero con las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a los terceros sobre la situación de la partida registral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 310-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 23 de mayo 2003

APELANTE : JENNYFER ALARCÓN SOLORZANO
HOJA DE ATENCIÓN N° : 140625 DEL 21 DE FEBRERO DE 2003
HOJA DE TRAMITE N° : 14281 DEL 31 DE MARZO DE 2003
REGISTRO : REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS LIMA
ACTO : SOLICITUD DE CERTIFICADO DE VIGENCIA
SUMILLA : EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO DE VIGENCIA CUANDO EXISTE TITULO PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Jennyfer Alarcón Solórzano, mediante Hoja de Atención N° 00140625 del 21 de febrero de 2003, solicitó la expedición de un "Certificado de Vigencia del cargo de Fiscal" de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL ECHENIQUE inscrita en la Partida Electrónica N° 11375461 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Silvia Carolina Barahona Mendoza, denegó la solicitud formulando la siguiente observación: "Por cuanto existe como pendiente de inscripción el Título N° 0027099 del 10 de febrero de 2003 (referido a la declaración de vacancia del Consejo Directivo presidido por Teodoro Silva Villajuana y nombramiento de un nuevo Consejo Directivo Transitorio, nombramiento de un nuevo Fiscal de la asociación), SIRVASE REINGRESAR LA PRESENTE LUEGO DE QUE EI TÍTULO SEA INSCRITO O TACHADO (Base legal: Novena Disposición' del Título Preliminar, del Reglamento General de los Registros Públicos. concordado con el artículo 25 del mismo cuerpo legal). Se deja constancia' que SE PUEDE EXPEDIR COPIA LITERAL DE LA PARTIDA SOLICITADA, el cual será expedido en la forma, legal correspondiente".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su impugnación en que el artículo 140 del Reglamento General de 105 Registros Públicos precisa que "(...) de existir títulos pendientes, se mencionarán en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación"; es decir, que no existe impedimento para obtener' certificados aun cuando existan títulos pendientes, en cuyo caso deberá dejarse constancia de tal circunstancia en el mismo certificado, pero no denegarse su expedición.

Sin embargo, la Registradora haciendo una interpretación "restrictiva" de la norma deniega su expedición y señala que (solo) puede expedir copia literal de la partida registral.

Ello atenta contra su derecho a ser atendida en la forma que ha solicitado y paraliza la institución, pues. el "título pendiente" puede ser materia de apelación y luego de acción contencioso administrativo, lo que implica varios meses o años, periodo en el que no se podrá contar con el documento solicitado (certificado de vigencia) necesario para una serie de trámites administrativos y otros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL ECHENIQUE se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11375461 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento A 00001 consta inscrita la constitución de la asociación y el nombramiento del primer Consejo Directivo presidido por Teodoro Silva Villajuana; asimismo, consta la elección de Jennyfer Ellizabeth Alarcón Solórzano en el cargo de Fiscal (título archivado N° 277084 del 25 de abril de 2002)

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el Informe Oral del Abogado José Luis Román Ferreyra.

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

Si la existencia de un título pendiente referente a la misma partida registral constituye un supuesto que autoriza al Registrador Público a la denegatoria de expedición de Certificado de Vigencia de Poder o de Cargo.

VI. ANÁLISIS

1. Siendo que el fundamento central de la denegatoria formulada por 41 Registradora Pública para expedir el Certificado de Vigencia - Hoja de Atención N° 140625 de febrero de 2003 -, es la existencia de un título pendiente de inscripción título 27099 del 10 de febrero de 2003 -corresponde determinar entonces si a la fecha subsiste esta circunstancia.

2. Conforme al Sistema de Información Registral(SIR), se constata que el título 27099 del 10 de febrero de 2003 - referente a la Partida Electrónica N° 11375461 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, fue observado con fecha 19 de febrero de 2003 y finalmente tachado el 1 de abril de 2003 por haber caducado o vencido la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado las observaciones formuladas.

Consecuentemente, a la fecha, no existe título pendiente referente a la partida registral de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL ECHENIQUE inscrita en la partida electrónica N° 11375461 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

3. De la revisión del título archivo N° 77084 del 25 de abril de 2002 que dio lugar a la inscripción de la constitución de la asociación y que contiene su estatuto, consta en el artículo 27 del Estatuto contenido en la Escritura Pública del 25 de abril de 2002 por ante

Notario Julio Antonio de Pozo Valdez que "el Fiscal es elegido en la misma oportunidad que se elige el Consejo Directivo por un periodo de 03 años, es el órgano de control de la marcha administrativa de la Asociación, así como la disciplina de todos y cada uno de sus miembros (.;)."

Por lo tanto, a la fecha en que esta instancia califica la Solicitud de Atención N° 140625 se encuentra vigente el mandato del Fiscal, por lo que procede otorgarse el Certificado de Vigencia solicitado, debiéndolo Revocarse la observación formulada.

4. Sin perjuicio de lo anterior, debe determinar si la existencia de un título pendiente referente la misma partida registral constituye un supuesto que, autoriza al Registrador Público a la denegatoria de expedición de Certificado de Vigencia de Poder de Cargo.

5. La publicidad registral constituye la finalidad última y esencial de los Registros Públicos. En Doctrina ya nivel legislativo se distinguen los conceptos de "publicidad material" y la "publicidad formal", los mismos que se complementan entre sí; por la primera se presume de manera absoluta que todos conocen el contenido de los registros y por la segunda, se, otorga la posibilidad efectiva de conocer aquello que el ordenamiento jurídico presume conocido.

6. El artículo 2012 del Código Civil, desarrollando la "Publicidad material", señala que "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

A su vez, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrollando el concepto de "publicidad formal", reconoce en su artículo 127 que "toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes: a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo, registral o que se encuentran en trámite de inscripción; b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones; anotaciones; cancelaciones y, copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral; c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos; d) La información y:certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación". El artículo 128 del mismo cuerpo legal, enfatiza que la persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones. Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."

7. El artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 187-2003- precisa que 105 Certificados pueden ser "Literales" o "Compendiosos"; serán "Literales" "los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos " y "Compendiosos" "los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes, o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones". Los certificados compendiosos comprenden - entre otros -, a los denominados "certificados de vigencia" que "acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición" (literal c del artículo 132 del Reglamento General de los Registros Públicos).

8. Como señala el primer párrafo del artículo 140 del Reglamento General de los Registros Públicos "Los certificados (...) acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones en el Registro al tiempo de su expedición

Y ¿si existe un título pendiente que pudiera modificar la situación de la partida corresponde la denegatoria del certificado de vigencia?

El propio artículo 140 en su segundo párrafo precisa que "de existir títulos pendientes, se mencionarán, en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación".

9. Es decir, en el supuesto planteado - existencia de título pendiente -, igualmente. el certificado de vigencia debe otorgarse, pero advirtiendo de 'la .existencia de tal circunstancia; circunstancia que podría modificar la situación publicitada.

En ese sentido, el artículo 134 del mismo cuerpo legal establece que, en los casos en que la certificación sobre determinados asientos pueda inducir a error respecto al contenido de la, partida el Registrador, "está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente, explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales".

Consecuentemente, la existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de certificado de vigencia, pero con las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a los terceros sobre la situación de la partida registral.

Estando ala acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la denegatoria formulada por la Registradora Pública del Registro de Personas Jurídicas de Lima y **DISPONER** la expedición del Certificado de vigencia solicitado, debiendo tener en cuenta lo dispuesto en los numerales Octavo y Noveno del Análisis, de ser el caso, por los fundamentos contenidos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

De conformidad con lo señalado en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, constituyen instancias del procedimiento registral, el Registrador y el Tribunal Registral, señalando el mismo dispositivo que contra lo resuelto por el Tribunal Registral se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 151- 2003- SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 19 de setiembre de 2003

APELANTE : GIANCARLO PEREZ SALINAS EN REPRESENTACIÓN DE
SOCIEDAD ELÉCTRICA DEL SUR OESTE S.A.
TÍTULO : Nº 06A3009537 DEL 10 DE JUNIO DE 2003.
TRÁMITE DOCUMENTARIO: EXP. Nº 3012197.
REGISTRO : REGISTRO PREDIAL URBANO.
ACTO : CONVERSIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA A INSCRIPCIÓN DEFINITIVA
SUMILLA : APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicitó, la conversión a inscripción definitiva a favor de Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A., de la anotación preventiva de transferencia de dominio registrada en el asiento Nº 002 de la partida con Código Nº PO6115765 del Registro Predial Urbano – Zonal Arequipa.

Para el acto antes descrito, peticiona que en mérito a las normas que invoca en su recurso, goce del derecho a ser exonerado del pago de derechos registrales.

Se presentó al Registro, la solicitud del 10-06-03 suscrita por César Chavez Velando peticionando la inscripción solicitada, además del recurso del 28-08-2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación de puro derecho en contra de la Resolución Nº 112-2003-SUNARP-TR-A del 18/07/2003 emitida por este colegiado, que resolviendo la impugnación interpuesta en contra de la observación formulada por la Registradora Adriana Roxana Zavaleta Zapana del Registro Predial Urbano, al título indicado en el encabezamiento, confirmo la apelada en los términos que aparecen de la citada Resolución. Mediante el recurso interpuesto, se solicita que en cumplimiento a lo prescrito en el último párrafo del artículo 151 del Código Tributario, se eleven los autos al Tribunal Fiscal.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Señala el apelante, que con fecha 30 de julio de 2003, ha sido notificado con la Resolución Nº 112-2003-SUNARP-TR-A del 18.07.2003, que confirma la observación emitida por la Registradora Publica del Registro Pedrial Urbano-Zonal Arequipa, abogada Adriana Roxna Zavaleta Zapana, sobre pago de derechos de inscripción por considerar que "no esta comprendido en los señalados en el Decreto Legislativoñ Nº 782", en la

solicitud de conversión a inscripción definitiva de la anotación preventiva de transferencia de dominio registrada en el asiento 2 de la partida con Código PO6115765 del Registro Predial Urbano- Zonal Arequipa. Señala, que los actos contenidos en la observación de la registradora pública del Registro Predial Urbano y en la Resolución N° 112-2003-SUNARP-TR-A de la Quinta Sala del Tribunal Registral que confirma, desconocen el derecho a gozar de la exoneración tributaria normada por el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 782, por lo que en tiempo oportuno y amparo del artículo 151 del Código Tributario, interpone apelación de puro derecho en su contra ante el Tribunal Fiscal, por lo siguiente: 1. Que Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. se encuentra comprendida dentro de los alcances del Decreto Legislativo N° 674 y su modificatoria la Ley N° 26120, Ley de Promoción de la Inversión Privada. 2. De conformidad con lo dispuesto en la norma II del Título Preliminar del Código Tributario, los derechos registrales que cobra el sistema registral, del cual forma parte el registro Predial Urbano, son tasas, por lo tanto involucrados dentro del concepto genérico de tributos y sujeto a las normas del Código Tributario. 3. Que en cumplimiento de principio de legalidad y reserva de ley, consagrando en el Art. 74 de la Constitución Política del Estado y la norma IV del Título Preliminar del Código Tributario, inciso b), las exoneraciones y otros beneficios solo se conceden por Ley o Decreto ley, entre otros argumentos que expone el apelante.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La apelación interpuesta, tiene relación con el inmueble registrado en la partida con Código de Predio N° PO6115765 del Registro Predial Urbano – Zonal Arequipa, donde corre inscrito el signado como lote 24, manzana F, del Programa La Campiña I, sector II, del distrito de Socabaya, provincia de Arequipa, apareciendo en el asiento N° 002 la anotación preventiva de transferencia de dominio a favor de Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Raúl Pedro Macedo Vera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión en discusión es: Determinar la procedencia del recurso de apelación contra las resoluciones del Tribunal Registral, que en ultima instancia administrativa registral resuelven las apelaciones interpuestas contra las decisiones de los Registradores Públicos, formuladas en la calificación.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Resolución N° 112-2003-SUNARP-TR-A de fecha 18/07/2003, este colegiado resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la observación formulada por la Registradora Pública del Registro Predial Urbano – Zonal Arequipa Adriana Roxana Zavaleta Zapana, disponiendo confirmar el segundo extremo de la observación, por lo expuesto en el octavo considerando, y el tercer extremo, por lo expuesto del segundo al séptimo considerando de la aludida resolución; referida fundamentalmente a la exigibilidad del pago de los derechos registrales para la inscripción del acto solicitado. La decisión se emitió en el procedimiento iniciado con el título N° 06A3009537 del 19 de junio de 2003, con el cual se peticionaba la conversión a inscripción definitiva a favor de la apelante, de la anotación preventiva de transferencia de dominio registrada en el asiento N° 002 de la partida con Código N° PO6115765 del Registro Predial Urbano – Zonal Arequipa.

2. Es contra la resolución emitida por este colegiado, que se interpone apelación de puro derecho, siendo objeto de la solicitud se eleven los autos ante el Tribunal Fiscal, según sostiene el impugnante, para quien de conformidad con lo señalado en el artículo 143 del Código Tributario, es el órgano competente encargado de resolver, en última instancia administrativa, las reclamaciones sobre materia tributaria. Por lo antes expuesto, debe dilucidarse en esta instancia la procedencia del recurso de apelación contra las resoluciones que en última instancia administrativa registral emite el Tribunal Registral, con la finalidad que una tercera instancia u órgano colegiado se avoque a su conocimiento.
3. De conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 2009¹ del Código Civil, los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en el referido código, a sus leyes y reglamentos especiales. Asimismo, según lo normado en el artículo 142² del Reglamento General de los Registros Públicos, procede interponer recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones y otras decisiones de los registradores emitidos en el procedimiento registral, no procediendo dicho recurso contra los asientos de inscripción, ni una segunda apelación dentro del mismo procedimiento registral.
4. Según lo prescrito en el artículo 3³ del mismo Reglamento General, constituyen instancias del procedimiento registral, el Registrador y el Tribunal Registral; señalando el mismo dispositivo que contra lo resuelto por el Tribunal Registral se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder judicial.
5. Lo antes expuesto, guarda plena conformidad con lo señalado en el artículo 5⁴ de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que dispone que los Registros Públicos, mantendrán la primera y segunda instancia administrativa registral, quedando sin efecto las normas que establecían la tercera instancia; concluyéndose entonces que, contra lo resuelto por el Tribunal Registral, sólo cabe interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, dentro de los plazos legales correspondientes, y según lo normado en la Ley N° 27854, no siendo posible por ello formular apelación contra una resolución del Tribunal Registral, por cuanto este órgano colegiado constituye la última instancia administrativa registral. Del mismo modo, no resultan siendo aplicables al procedimiento registral las normas del Código Tributario invocadas por el impugnante, en razón a que existen normas expresas y especiales que regulan al procedimiento registral y sus medios de impugnación.
6. Aunado a ello, mediante Resolución Suprema N° 135-2002-JUS se aprobó el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En el artículo 28⁵ de la referida norma, se señala que el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia administrativa registral con competencia nacional, conformado por salas descentralizadas e itinerantes, que resuelven en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones de los Registradores Públicos; dispositivo que guarda concordancia con lo prescrito en el artículo 61⁶ de la Resolución Suprema N° 139-2002-JUS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp.
7. Habiendo hecho valer su derecho la apelante, impugnando la calificación de la registradora, decisión pronunciada en el título N° 06A3009537 del 10-06-2003, el que fue resuelto con la expedición de la Resolución N° 112-2003-SUNARP-TR-A, no es procedente la interposición de un tercer recurso de apelación, por las consideraciones precedentemente expuestas.

8. De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, y el artículo 5 del Título Preliminar y artículos 31, 32 y 156 del Reglamento General de los Registros Públicos. Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal (e) Claudia Tejada Ponce, según Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 016-2003-SUNARP-SA del 15 de agosto de 2003.

VII. RESOLUCIÓN

Declarar **IMPROCEDENTE** la apelación interpuesta contra la Resolución N° 112-2003-SUNARP-TR-A del 18-07-2003, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

JORGE LINARES CARREÓN
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAÚL PEDRO MACEDO VERA
Vocal del Tribunal Registral

CLAUDIA TEJADA PONCE
Vocal (e) del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 2009.- Régimen Legal de los Registros.

Los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales. Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prendas agrícola y los demás regulados por leyes especiales.

² Artículo 142.- procedencia del recurso de apelación.-

Procede interponer recurso de apelación contra las observaciones, tachas, liquidaciones y otras decisiones de los registradores emitidos en el procedimiento registral.

No procede interponer recurso de apelación contra los asientos de inscripción, ni una segunda apelación dentro del mismo procedimiento registral.

³ Artículo 3.- Instancias.

Son instancias del procedimiento registral:

- a) El Registrador;
- b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

⁴ Artículo 5.- Los Registrós Públicos que integran el sistema, a los que se hace referencia en el artículo anterior, mantendrán la primera y segunda instancia administrativa registral.

Quedan sin efecto las normas que establecen tercera instancia.

⁵ Artículo 28.- El Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia administrativa registral, con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes, que resuelve en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones de los Registradores Públicos.

El Directorio de la Sunarp determinará el número de Salas que conforman el Tribunal Registral, así como el lugar de ubicación de su sede principal, pudiendo en cualquier momento disponer la creación o supresión de salas, o el cambio de su sede.

⁶ Artículo 61.- El Tribunal Registral es el órgano que conoce segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los Registradores en primera instancia.

El Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por salas descentralizadas e itinerantes, cuyo número y lugar de ubicación es determinado por el Directorio de la Sunarp.

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 015-
2004-SUNARP/SA
(27/05/2004)**

LIMA, 11 de mayo de 2004

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28° de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Séptimo Pleno del Tribunal Registral realizada en la ciudad de Lima, los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobaron tres precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 202-2003-SUNARP-TR-L, la Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobados por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sección del Séptimo Pleno del Tribunal Registral, del 2 y 3 de abril de 2004, cuyos textos así como las respectivas Resoluciones se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios a nivel nacional desde el día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RONALD CÁRDENAS KRENZ
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL SÉTIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 2 Y 3 DE ABRIL DE 2004 *

Publicado en el diario oficial El Peruano el 27 de mayo de 2004

1.- “Adecuación de Sucursal:

Las sucursales de sociedades constituidas en el extranjero pueden adecuarse a las disposiciones de la Ley General de Sociedades en cualquier momento, conforme a la Ley N° 27673, no constituyendo dicha omisión causal para dejar constancia en el certificado de vigencia de la sucursal que aún no se ha producido la referida adaptación”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 038-2004-SUNARP-TR-L del 26 de enero de 2004.

2.- “Cómputo de la vigencia del asiento de presentación:

El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26 de marzo de 2004.

3.-“Cancelación de medida cautelar por caducidad:

La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 206-2003-SUNARP-TR-T del 5 diciembre de 2003 y N° 010-2004-SUNARP-TR-T del 29 de enero de 2004.

Las sucursales de sociedades constituidas en el extranjero pueden adecuarse a las disposiciones de la Ley General de Sociedades en cualquier momento, conforme a la Ley N° 27673, no constituyendo dicha omisión causal para dejar constancia en el certificado de vigencia de la sucursal que aún no se ha producido la referida adaptación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 038-2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 26 de enero 2004

APELANTE : FRANCISCO GÁLVEZ DAÑINO EN REPRESENTACIÓN
DE
TALISMÁN (PERÚ) LTD. SUCURSAL PERÚ.
HOJA DE TRÁMITE : N° 48437 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2003.
RECURSO : H.T.D. N° 50691 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003.
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.
ACTO : RECTIFICACIÓN DE CERTIFICADO DE VIGENCIA.
SUMILLA : ADECUACIÓN DE SUCURSAL.

I. ANTECEDENTES

- Mediante Hoja de Atención N° 00784802 del 21 de octubre de 2003 se solicitó un certificado de vigencia de la sociedad Talismán (Perú) Ltd. Sucursal Peruana, el que fue expedido por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Mario Andrés Román Cavero, en la misma fecha.
- Mediante Hoja de Trámite N° 48437 del 3 de noviembre de 2003 la sociedad Talismán (Perú) Ltd. Sucursal Peruana solicitó la rectificación del certificado a efectos que se levante la constancia consignada por el Registrador que señala: *“Se deja constancia que habiendo vencido el plazo previsto en la Primera Disposición Transitoria de la L.G.S.; prorrogado por Ley N° 27388, la sucursal no ha cumplido con adecuarse a las disposiciones de la Ley General de Sociedades”*.
- Dicha solicitud fue denegada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Mario Andrés Román Cavero, mediante Oficio N° 667-2003-SUNARP-ZRN°IX-GP-JN-PN del 14 de noviembre de 2003, denegatoria que es materia de la presente impugnación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Mario Andrés Román Cavero, denegó la rectificación solicitada en los siguientes términos:

“(…) la constancia mencionada en el certificado de vigencia otorgado el 21.10.2003, tiene la finalidad de dar conocimiento que según la partida registral, la respectiva matriz no ha tomado los acuerdos necesarios para adaptar su sucursal a la Ley N° 26887, de conformidad con lo dispuesto en la primera disposición transitoria de la acotada Ley. Cabe señalar que la citada constancia no implica que la sociedad no esté vigente. Asimismo, toda vez que la sucursal se constituyó antes de la vigencia de la Ley N° 26887, es lógico suponer que la matriz deba necesitar adaptar su sucursal a dicha Ley; en todo

caso, no consta en la partida de la sucursal que la matriz no necesita tomar acuerdo alguno para adaptar su sucursal a la Ley N° 26887.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La adaptación a la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887) es exigible únicamente en los casos en que la nueva ley contenga disposiciones distintas a las establecidas en el estatuto de la empresa, lo que no ocurre en el presente caso, por lo que el estatuto de la sociedad Talismán Perú Ltd. no requiere de adaptación alguna, menos aun el estatuto de la casa matriz.
- No hay nada que adecuar ya que la empresa matriz en el extranjero no ha modificado su estatuto y la sucursal en el Perú se rige por el estatuto de la matriz.
- Sin perjuicio de ello, la Segunda Disposición Final de la Ley General de Sociedades precisa que todas las sociedades, así como las sucursales quedan sometidas a dicha Ley, es decir, están adecuadas por mandato imperativo de la misma. En consecuencia, sin perjuicio que la matriz haya modificado su estatuto, la sociedad se encuentra legalmente sometida bajo el imperio de la Ley N° 26887 y por ende adaptada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

TALISMÁN (PERÚ) LTD. SUCURSAL PERUANA consta inscrita en la ficha N° 136107 que continúa en la partida electrónica N° 11018632 del Registro de Sociedades de Lima, en mérito de la escritura pública del 16 de diciembre de 1996 otorgada ante el notario de Lima, Ricardo Fernandini Barreda (título archivado N° 784 del 3 de enero de 1997).

En la citada partida registral, no consta inscripción alguna referida a la adecuación de la sucursal a la Ley General de Sociedades.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

-A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es si procede disponer la emisión de un nuevo certificado de vigencia en los términos solicitados por el recurrente.

VI. ANÁLISIS

1. La Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades estableció que las sociedades debían adecuar su pacto social y su estatuto a las disposiciones de la citada norma, en la oportunidad de la primera reforma que efectúen a los mismos o, a más tardar, dentro de los 270 días siguientes a la fecha de su entrada en vigencia. Dicha norma fue modificada por la Ley N° 26977 en mérito de la cual la mencionada adecuación debía ser efectuada en la oportunidad de la primera reforma que efectúen las sociedades a su pacto social y estatuto o a más tardar el 31 de diciembre de 1999. Posteriormente, mediante Leyes N°s 27219 y 27388 se prorrogó el plazo de adecuación de las sociedades a la Ley General de Sociedades hasta el 31 de diciembre de 2000 y 31 de diciembre de 2001, respectivamente.

Ley 27673, publicada el 21 de febrero de 2002, establece lo siguiente:

“Las sociedades que adecuen su pacto social y estatuto a las disposiciones de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha Ley, modificado por Leyes N°s. 26977, 27219 y 27388, no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887 ni la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refiere la Décima Disposición Transitoria de la misma Ley”.

2. Como puede apreciarse, la Ley N° 27673 citada precedentemente:

- No ha prorrogado expresamente el plazo para adecuarse a la Ley General de Sociedades.
- No ha dejado expresamente sin efecto la consecuencia, esto es, la irregularidad, por no adecuarse a la ley dentro del plazo establecido, que venció el 31 de diciembre de 2001.
- No ha dejado expresamente sin efecto a la presunción de extinción por prolongada inactividad.

Sin embargo, siempre que la sociedad cumpla con adecuar su pacto social y estatuto a la ley con posterioridad al 31 de diciembre de 2001 y sin haberse fijado una fecha límite para ello, no será considerada irregular, asimismo, no le será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad prevista en la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades.

3. Resulta entonces que las sociedades, con la dación de la Ley N° 27673 pueden realizar la adecuación en cualquier momento, y siempre que cumplan con realizar la adecuación, no serán consideradas irregulares ni les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

4. Elías Laroza¹ comentando la Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades indica *“dicha norma establece la obligación de todas las sociedades de adaptar su pacto social y estatuto a las disposiciones de la misma, debido a que las reglas contenidas en la Ley General de Sociedades pueden entrar en conflicto con el pacto social o con el estatuto (...)”*, precisando que mientras la adecuación no se efectúe *“(...) las sociedades continúan aplicando sus propias estipulaciones, siempre que éstas no vulneren preceptos imperativos de la Ley (...)”*.

Asimismo, respecto de la aplicación de la Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades, señala *“(...) la norma bajo comentario extiende la obligación de adecuación a las sucursales y otras dependencias. En la medida en que alguna estipulación del acuerdo de creación de una sucursal, ya sea de persona jurídica constituida en el extranjero o en el Perú, vulnere las normas de la Ley General de Sociedades, nos parece clara la necesidad de su adecuación”*.

5. De lo expuesto precedentemente, se concluye que, en principio, tratándose de una sucursal, ésta deberá cumplir con adecuar su acuerdo de creación a la Ley General de Sociedades, salvo que éste no contenga disposiciones contrarias a las recogidas en la citada norma.

6. El inciso c) del artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes, entre otras manifestaciones de la publicidad formal, la expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos.

7. El inciso b) del artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que los certificados compendiosos se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones; estando comprendidos dentro de los certificados compendiosos, según señala el inciso c) del artículo 132, los certificados de vigencia, los cuales acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición.

8. El artículo 134 del Reglamento General de los Registros Públicos establece: *“En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de la partida, el registrador está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales.”*

9. Como se ha señalado en el punto 5, se presume que una sucursal se encuentra obligada a adecuar su acuerdo de creación a la Ley General de Sociedades, no obstante, dicha obligación puede cumplirse en cualquier momento conforme a lo dispuesto por la Ley N° 27673, sin que en el caso que requiera dicha adecuación y aún no la hubiera efectuado, se entienda que existe una infracción a la norma que amerite dejar constancia del hecho en el certificado de vigencia de la sociedad, esto es, no se necesita dejar constancia de que una sucursal no se ha adecuando a la Ley General de Sociedades, por cuanto las consecuencias de irregularidad y extinción por prolongada inactividad, no se producen por mandato de la ley antes citada, teniendo la sucursal existencia y vigencia hasta que se decida, si fuere el caso, la respectiva adaptación.

Por consiguiente, debe revocarse la decisión emitida por el Registrador y disponer que se expida nuevo certificado de vigencia que omita la constancia que dio lugar a la presente apelación.

10. A mayor abundamiento, verificado el título archivado N° 784 del 3 de enero de 1997 que contiene el acuerdo de creación de Talismán (Perú) Ltd. Sucursal Perú, se aprecia que en el mismo se cumplió con consignar el capital que se le asigna para el giro de sus actividades en el país; la declaración de que tales actividades están comprendidas dentro de su objeto social; el lugar del domicilio de la sucursal; la designación de por lo menos un representante legal permanente en el país; los poderes que le confiere; e incluso, su sometimiento a las leyes del Perú para responder por las obligaciones que contraiga la sucursal en el país (literal e) del acuerdo de directorio del 16 de setiembre de 1996). Es decir, se aprecia que la citada sucursal no contiene en su acuerdo de creación disposiciones contrarias a la Ley General de Sociedades, por lo que no sería exigible su adecuación a dicha norma.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el pronunciamiento del Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima recaído en la hoja de trámite referida en el encabezamiento, y **DISPONER** que se expida nuevo

certificado de vigencia de Talismán (Perú) Ltd. Sucursal Peruana, conforme a lo expuesto en el segundo párrafo del punto noveno del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Derecho Societario Peruano, La Ley General de Sociedades del Perú, Tomo III, Editora Normas Legales, Trujillo, 1999, p. 1195-1196.

La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiriera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 010-2004-SUNARP-TR-T

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintinueve de Enero de dos mil cuatro.

APELANTE : DANIEL VELASQUEZ VALDERRAMA
TITULO : 1418 DEL 10-09-2003
INGRESO : 181-2003 DEL 29-09-2003
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL V – TRUJILLO
REGISTRO : SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
ACTO : CANCELACION DE MEDIDA CAUTELAR POR
CADUCIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Con el título de la referencia, Daniel Velásquez Valderrama solicitó la cancelación del embargo anotado en el asiento D-2 y su ampliación en el asiento D-3 de la ficha 33270PR de la Sección Especial de Predios Rurales de Trujillo. Sostuvo que dichas inscripciones están caducas pues desde que quedó ejecutoriada la sentencia de vista que puso fin al proceso principal garantizado con las medidas cautelares (01-09-2001), han transcurrido más de dos años.

Para este fin adjuntó la declaración jurada prevista en la Ley 26639, con firma legalizada por el Notario Alejandro Ramírez Odiaga. También acompañó copias certificadas por secretario judicial de la sentencia de fecha 28-04-2000, expedida en la causa 1999-14593-0-100-J-CI-37 seguida por el Banco Wiese contra la Empresa de Transportes Velásquez SA, que declaró fundada la demanda de obligación de dar suma de dinero, la sentencia de vista del 01-09-2000, que confirmó la apelada, y la Resolución del 23-10-2000 que dispuso el cumplimiento de lo ejecutoriado.

II. DECISION IMPUGNADA

El título fue tachado por la Registradora Pública Karla María Zagaceta Azcárate con el siguiente tenor:

“ ACTO REGISTRAL: Levantamiento de Medida Cautelar

Se procede a tachar el presente título, de conformidad con el artículo 42 del RGRP, toda vez que vista la partida registral 33270 PR, se advierte que si bien es cierto ha transcurrido en exceso el plazo de dos años desde la sentencia de segunda instancia no es menos cierto que existe publicitado en la partida la ampliación del embargo primigenio por la suma de US\$ 45,000.00 con fecha 2002. En razón a lo expuesto ya no resulta aplicable el plazo de dos años desde que quedaron agotadas las instancias sino el plazo de cinco años considerando que la ampliación de la medida cautelar con fecha 2002 legitimó el derecho del acreedor a tener vigente su acreencia dentro del proceso judicial. Se devuelve toda la documentación presentada.

BASE LEGAL: Reglamento General de los Registros Públicos, Artículo 40. Ley 26639 Código Procesal Civil, artículo 625.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apelante sostiene en su escrito de apelación lo siguiente:

- Que el registrador ha aceptado que en el proceso existe sentencia ejecutoriada, hecho que debió llevarlo inexorablemente a pronunciarse por la procedencia de la petición, pues el artículo 625 del Código Procesal Civil sólo exige comprobar el transcurso de dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con dicho embargo. No obstante, sitúa los hechos en la segunda parte del referido dispositivo, concluyendo que debe computarse un plazo de cinco años para que opere la caducidad, sin reparar que en el presente caso no se ha reactualizado ni renovado la medida inscrita, sino que se ha ampliado únicamente el monto de su afectación, cuando aún no existía sentencia ejecutoriada.
- Que la medida dictada **no constituye una en ejecución de sentencia**, por lo tanto no resulta aplicable el plazo de caducidad de 5 años.
- Que de las pruebas actuadas y los títulos archivados se colige que lo que judicialmente se ha ordenado y registralmente se halla inscrito y publicitado en el asiento 3-D, es una ampliación de embargo dispuesta por la resolución N° 08, del 13-09-1999. Mediante esta providencia se amplió en la suma de US\$ 10,000.00= el monto del embargo anotado en el asiento D-2, haciendo un monto único y global de US\$ 45,000.00. Se deduce entonces que esta ampliación no constituye una nueva medida de embargo, ni menos que se haya ejecutado en ejecución de sentencia, pues el proceso concluyó el 01-09-2000.
- Que el artículo 625 del Código Procesal Civil expresamente nos habla de reactualización y no de ampliación de medida cautelar, y que aquella procede cuando la dispone el Juez, a pedido de parte, petición que debe efectuarse antes que el proceso principal hubiere concluido, resaltando que esta decisión requiere de una nueva ejecución cuando implica inscripción registral. En este mismo orden, la Ley 26639 refiere que los embargos deben ser renovados (y no ampliados) si es que se pretende mantener vigente la medida, por tener ambos hechos jurídicos efectos diferentes.
- Que no resulta pertinente equiparar como sinónimos los términos **ampliar** con **renovar** o **reactualizar**.
- Que resulta errado aceptar la existencia de dos medidas cautelares diferentes: una trabada fuera de proceso (asiento D-2) y otra dentro del proceso (asiento D-3), como si esta última fuera autónoma e independiente de la otra. Sólo existe una medida cautelar fuera de proceso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio Tomabal y anexos está inscrito en la ficha PR033270 de la Sección Especial de Predios Rurales de Trujillo a nombre de Daniel Velásquez Valderrama y Rosa Pinedo Reyes, casados.

En el asiento D-2 aparece anotado el embargo hasta por la suma de US\$ 35,000.00 a favor del Banco Wiese Ltda. Dicha medida cautelar fue dictada fuera de proceso por el Jueza del 37° Juzgado Civil de Lima, Dra. Leticia Niño Neira Ramos, mediante resolución N° 02 del 25-05-1999. El título fue presentado al registro el 16-06-1999.

En el asiento D-3 de esta partida registral se inscribió la ampliación del embargo anotado en el asiento D-2 por el monto de US\$ 10,000.00. El título en esta ocasión fue presentado al registro el 23-08-2002.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Estando a los fundamentos de la tacha y a los argumentos del apelante, la cuestión esencial consiste en determinar el supuesto de caducidad al que queda sometido un embargo dictado cuando el proceso principal aún no había culminado, pero ejecutado en fecha posterior a su conclusión.

VI. ANÁLISIS

1.- A decir de Eugenia Ariano Deho, la tutela cautelar no constituye un fin en sí misma, sino que cumple una función asegurativa de la eficacia de la tutela satisfactiva o de fondo. Es en razón de ello que se considera que la medida cautelar tiene un fin instrumental, estrechamente vinculado a su carácter temporal y provisional. Es normal que cuando sobreviene la tutela de fondo, la tutela cautelar cumpla su ciclo y como consecuencia de ello se extinga por agotamiento de su función.¹

2.- El artículo 625 del Código Procesal Civil prevé la caducidad de las medidas cautelares en los siguientes términos:

Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.

El Código ha verificado dos plazos de caducidad de las medidas cautelares: dos años desde la finalización con pronunciamiento firme del proceso principal garantizado con la medida; y, cinco años, computados a partir **de la ejecución de la medida cautelar**. Se advierte de todo esto que el único de los plazos que está vinculado a la ejecución de la medida cautelar es el de 5 años, pues el primero de dos años está relacionado con la culminación del proceso principal.

3.- En una medida cautelar tenemos dos estadíos: uno, el momento en que el juez dicta la medida, y, el otro, en que se ejecuta. Son dos momentos distintos, pues el primero corresponde al tiempo en que el órgano jurisdiccional evalúa los requisitos y circunstancias de fondo y forma de la demanda cautelar que revelan la necesidad de dictarla, mientras que el segundo es el momento en que la medida dictada alcanza su plena realización con la afectación del bien o derecho

Para ejecutar una medida debemos considerar su naturaleza, pues no todas se ejecutan de la misma forma. Así, por ejemplo, la única forma de ejecutar una medida inscribible es con la extensión del asiento registral en la partida correspondiente al bien o derecho afectado, labor que realiza el registrador público. Otras, como el embargo en forma de depósito, se ejecutan con el levantamiento del acta mediante la cual el secretario del juzgado instituye al custodio de los bienes afectados.

4.- No obstante ser la ejecución un momento crucial dentro del *iter cautelar*, es evidente que antes que se ejecute la medida ya existe con su solo dictado. Esta conclusión nace de lo dispuesto en los artículos 608² y 611 del Código Procesal Civil, donde se destaca que la resolución aprobatoria del juez configura la medida. La medida cautelar entonces

nace con la resolución dictada por el órgano jurisdiccional aún cuando su ejecución esté pendiente.

De ello se desprende que la naturaleza cautelar o ejecutiva de la medida está dada no por la especial situación que tiene el proceso al momento de la ejecución de la misma sino por el fundamento y la vocación con que fue dictada por el órgano jurisdiccional. Si la medida nació antes de que exista sentencia firme se entiende que tuvo por objeto garantizar el pronunciamiento final, que aún no está dado y que será determinado en el transcurso del proceso. Esta medida será en estricto cautelar. Si la medida fue dictada cuando el proceso estaba concluido, resulta claro que tenía por objeto garantizar ya no el dictado de la sentencia sino la ejecución de la misma. Esta medida será de ejecución de sentencia. Véase que en ambos casos la determinación de la naturaleza de la medida es independiente del momento de su ejecución.

5.- Estos datos son de suma importancia para determinar el plazo de caducidad aplicable a las medidas.

Ha quedado establecido en numerosa jurisprudencia que para aplicar el plazo de caducidad de dos años es necesario que la medida sea cautelar, en el estricto sentido del término; esto es, que haya precedido a la finalización del proceso principal con sentencia firme. Esto se desprende cuando el primer párrafo del artículo 625 del CPC señala: *Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta.* Esta frase supone la existencia previa de la medida a la decisión final del proceso principal.

Entonces no sólo es requisito para la aplicación del plazo de dos años que haya culminado con decisión firme el proceso principal, sino que además la medida haya precedido a dicha decisión. En este caso no forma parte de la evaluación la fecha de ejecución de la medida, pues el plazo de caducidad se determina desde el momento en que la decisión que amparó la pretensión garantizada se encuentra firme, y esa circunstancia no tiene vinculación con el hecho de que si la medida fue ejecutada o no.

Siendo un hecho ajeno al registro la culminación del proceso principal con decisión firme, tratándose de medidas inscritas, el interesado deberá acreditarlo adjuntando copias certificadas de las piezas procesales correspondientes.

6.- Las condiciones para la aplicación del plazo de caducidad de cinco años son distintas. El momento de la ejecución de la medida es de suma importancia en este supuesto, pues constituye el término inicial del plazo de caducidad de 5 años. Esto nos lleva a concluir que no hay caducidad quinquenal sin ejecución de la medida. Ya en los considerandos anteriores hemos hecho referencia de lo relevante que resulta la forma de ejecución de cada una de las medidas cautelares.

Es intrascendente para los efectos de la aplicación del plazo de cinco años determinar si el proceso principal ha concluido o no, o si la medida fue cautelar o en ejecución de sentencia, pues el dato primordial para la operatividad de la caducidad es la fecha de ejecución de la medida. Tratándose de medidas inscritas este dato lo constituye la fecha del asiento de presentación del ingreso del título al registro.

7.- Sin embargo, nace una pregunta: ¿cuál es la situación de aquellas medidas dictadas luego de que la decisión final del proceso principal ha quedado firme? Se trataría de una medida en ejecución de sentencia a la cual tendría que aplicársele el plazo de caducidad de 5 años. Si bien el proceso principal ha concluido, no se cumple el segundo requisito

para aplicar el plazo de caducidad de dos años; esto es, que la medida haya sido dictada antes de que dicho proceso obtenga decisión favorable firme.

Algunos sostienen que estas medidas dictadas en ejecución de sentencia deberían tener un plazo de caducidad de dos años computados a partir de la fecha de su ejecución. Sustentan su posición en el hecho de que habiendo sentencia firme, dos años son más que suficientes para ejecutar la medida. Sin embargo, el artículo 625 no ha establecido ningún plazo de caducidad de 2 años computado desde de la inscripción de la medida. Admitir esta posición implicaría abrir un tercer supuesto de caducidad no previsto en la ley, conculcando abiertamente el artículo 2004 del Código Civil en virtud del cual los plazos de caducidad son fijados por la ley, sin admitir pacto contrario.

8.- Sobre este mismo asunto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 29 y 30 de Noviembre de 2002, se acordó el siguiente precedente de observancia obligatoria para todas las instancias registrales: *“A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución.”*

Adicionalmente al hecho de señalar el plazo de caducidad que corresponde a las medidas dictadas en ejecución de sentencia, este precedente alude al hecho ya referido *supra* de que en el momento particular del dictado de la medida corresponde establecer su naturaleza cautelar o ejecutiva.

9.- En cuanto al caso materia de apelación, de las piezas del proceso principal garantizado con la medida cautelar (que el interesado ha adjuntado al título apelado), se determina con claridad que dicho proceso, al menos al 23-10-2000, se hallaba concluido con sentencia favorable para el demandante. En esa fecha, el juzgado emitió la Resolución 17 mediante la cual dispuso cumplir lo ejecutoriado por la Sala Civil de Lima, que había confirmado la sentencia de primera instancia.

Consta del asiento 2-D de la ficha 33270 PR que con título presentado el 16-06-1999 se inscribió el embargo hasta por la suma de US\$ 35,000.00 a favor del Banco Wiese. Esta medida tenía el carácter de cautelar en el estricto sentido del término, pues había sido dictada cuando el proceso principal aún no había concluido.

Mediante Resolución N° 08, dictada por el órgano jurisdiccional el 13-09-1999, se dispuso la ampliación del embargo en US\$ 10,000.00, de modo que el monto total de afectación era US\$ 45,000.00. Lo particular del caso fue que esta medida se inscribió recién el 28-08-2002, en el asiento 3-D, mucho tiempo después de que fuera decretada. Con lo cual tenemos una medida dictada con anterioridad a la conclusión del proceso principal, pero ejecutada cuando éste ya había concluido.

10.- Hemos señalado que la naturaleza cautelar o ejecutiva de la medida no depende de la fecha de su ejecución sino del particular momento por el que transita el proceso principal cuando es dictada por el juez. Siendo esto así, ocurre que tanto la medida inscrita en el asiento 2-D como su ampliación en el asiento 3-D tienen el carácter de cautelares, pues han sido dictadas cuando el proceso principal aún no concluía, con lo cual el cómputo del plazo de caducidad debe hacerse con arreglo al primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, esto es, verificando si desde la fecha de la conclusión del proceso principal con sentencia firme han transcurrido dos años. Esto efectivamente ha ocurrido, pues desde el 23-10-2000, fecha de la conclusión del proceso principal garantizado con los embargos, hasta la fecha de presentación del título venido

en grado (10-09-2003), han pasado más de dos años, con lo cual tanto el embargo como su ampliación están caducos.

11.- Al parecer, la inferior en grado entiende que la ampliación o la reactualización de la medida tiene como efecto inmediato que el plazo de caducidad aplicable sea necesariamente el de 5 años contados a partir de la ejecución de la ampliación o la reactualización. Sin embargo, la registradora no considera que estos dos actos están sometidos a las mismas reglas de las demás medidas, de modo que caducarán tanto la ampliación como la reactualización a los dos años de haber quedado firme la sentencia del principal si han sido dictadas antes de la finalización del proceso. De igual modo, si habiendo sentencia firme se reactualiza (en forma excepcional, pues en principio la reactualización sólo opera cuando el proceso principal aún no ha concluido) o se amplía la medida cautelar, el plazo de caducidad será de 5 años contados a partir de la ejecución de la reactualización o ampliación.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Dr. Hugo Echevarría Arellano, y con la actuación como Vocal Suplente del Dr. Helder Domínguez Haro, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública de la Sección Especial de Predios Rurales de Trujillo, Dra. Karla Zagaceta Azcárate, y **DISPONER** la inscripción del título por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVERRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

HELDER DOMINGUEZ CUADROS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ ARIANO DEHO, Eugenia: Apuntes sobre la duración temporal de la tutela cautelar; en Thémis, Revista de Derecho; p. 79.

² Art. 608 del CPC: Juez Competente, oportunidad y finalidad: Todo Juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado un proceso o dentro de éste, destinada a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva.

El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 172-2004 -SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 26 de marzo de 2004

APELANTE : ROBERTO ATO DEL AVELLANAL.
TÍTULO : 13139 DEL 21 DE ENERO DE 2003.
RECURSO : H.T. N° 3534 DEL 16 DE ENERO DE 2004.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO : ADJUDICACIÓN.
SUMILLA : CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE
PRESENTACIÓN

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de una adjudicación por remate del inmueble ubicado en Jr. Lucanas N° 533, La Victoria para lo cual se adjunta:

- a) Partes judiciales remitidos mediante oficio N° 2727-97/56JECL-RNR del 17 de enero de 2003, por la Juez Malbina Saldaña Villavicencio que contiene, entre otros, el acta de remate del 28 de octubre de 2002 y la Resolución N° 94 de adjudicación del 31 de octubre de 2002.
- b) Partes judiciales remitidos mediante Oficio N° 2727-97/56JECL-RNR del 8 de abril de 2003 por la Juez Malbina Saldaña Villavicencio que contiene, entre otros: copia de la demanda, la Resolución N° 1 del 24 de diciembre de 1993, la Resolución N° 3 del 8 de marzo de 1994, Resolución N° 127 del 27 de marzo de 2003, y Resolución N° 129 del 7 de abril de 2003

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes ha observado el título por los siguientes fundamentos:

1.- IMPUESTOS MUNICIPALES

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley N° 27616 (que modifica el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal), los Registradores Públicos deberán requerir se acredite el pago del Impuesto Predial y de Alcabala, por lo que sírvase adjuntar la copia legalizada ante Notario o copia autenticada ante Fedatario de esta institución, de los recibos de pago de dichos impuestos, debiendo adjuntar documentación adicional (copia legalizada de la Hoja de Resumen-HR y Predio Urbano-PU), a fin de apreciar la correspondencia con el inmueble. Debe acreditarse, además, haber cancelado los montos hasta el último trimestre del año 2002.

Toda vez que las normas vigentes son de cumplimiento obligatorio, a efectos de registrar las adjudicaciones, debe cumplirse con lo dispuesto por la Ley 27616 acotada, requisito sin el cual no es posible el registro de los actos solicitados."

* Con respecto al presente punto, el referido artículo no prevé la exoneración de la acreditación del pago de impuestos ante el supuesto señalado en su escrito y tampoco permite la verificación del pago después de inscrito el título.

2.- CESIÓN DE HIPOTECA

Asimismo, en la observación del 15/5/2003, se dejó constancia de lo siguiente:

Sin perjuicio de lo anterior cumpla con informarle que la hipoteca materia del ejecución ha sido cedida por su anterior acreedor a favor de Roberto Manuel Antonio, Manuel Antonio y Patricio Ato del Avellanal Carrera según consta en el asiento D 00002 de la partida electrónica N°07032475.

Sobre este último punto no ha existido pronunciamiento judicial(en el parte judicial del 8/4/2003), por lo que en concordancia con las Resoluciones del Tribunal Registral citadas por el usuario, el Registrador está autorizado a solicitar la aclaración o información adicional al Juez.

Siendo que, la copia simple no constituye instrumento idóneo para la calificación, a efectos de la subsanación de este punto, debe remitirse a este registro Partes Judiciales que contengan copia certificada de la Resolución del 15-8-2003 debidamente consentida o ejecutoriada, y demás piezas procesales que permitan establecer que se refiere al mismo proceso, y el pronunciamiento del Juez respecto del Oficio remitido al juzgado oportunamente, oficio en el cual también se pone en conocimiento del juez, el hecho de la cesión de los derechos hipotecarios a favor de Roberto Manuel Antonio, Manuel Antonio y Patricio Ato del Avellanal Carrera."

* Se reitera el presente punto de la observación, de conformidad con dispuesto por el Art. 148 del Código Procesal Civil, que señala que a los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte de él.

Se adjunta a la presente esquela de observación copia simple del cargo del Oficio N°101-2003-ORLC-GPI-SRE14 remitido al Juez del 50° Juzgado Civil de Lima, que contiene la esquela de observación del 1/12/2003, que contiene los mismos puntos de la presente observación.

La presente observación se realiza de conformidad con el artículo 32 del Reglamento general de los Registros Públicos y el artículo 2011 del Código Civil. Resolución N° 482-2003-SUNARP-SN.

(*) Se deja constancia que la fecha de vencimiento del asiento de presentación de este título es de manera referencial y se encuentra sujeto a su verificación y posible corrección, pues se habría producido un error en el cómputo del mismo según el Sistema Registral. Dicha situación se ha puesto en conocimiento de la Gerencia de Propiedad Inmueble y la Gerencia de Informática a fin de que tome las medidas correctivas del caso y determine la fecha correcta de vencimiento.

III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que al tratarse de una venta forzada, ha sido imposible tener acceso a la Declaración Jurada de Autovalúo del inmueble adjudicado, el mismo que ni siquiera aparece registrado en la Municipalidad de La Victoria.

Respecto a la cesión de hipoteca que realizó a favor de sus hijos Roberto Manuel Antonio, Manuel Antonio y Patricio Ato de Avellanal Carrera, señala que existe pronunciamiento judicial expedido por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima mediante Resolución del 15 de agosto de 2003, agrega que el título no debió ser observado por este tema en vista de la vigencia del precedente 3 aprobado por el Quinto Pleno del Tribunal Registral sobre calificación de Resoluciones Judiciales. Señala que ante la observación efectuada por la Registradora a los partes judiciales del 30 de enero de 2003, el Poder Judicial reiteró su mandato mediante resolución .

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia del título apelado se encuentra ubicado en el Jirón Lucanas N° 533 del distrito de La Victoria y registrado en el tomo 568 foja 255 y continúa en la partida electrónica N° 07032475 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

En el asiento 10 de foja 260 del tomo 568 consta inscrita la hipoteca constituida por Julio César Villavicencio Almendras y su cónyuge Inés Nelly Rivera Damián a favor de Roberto Ato Avellanal y su cónyuge Flor Margarita Carrera Montes hasta por un monto de US \$50,000 dólares americanos.

En el asiento D 1 consta una rectificación del asiento 10, en lo referente al número del título archivado.

En el asiento D 2 consta la inscripción de la cesión de hipoteca inscrita en el asiento 10, rectificado en el asiento D 1, a favor de Roberto Manuel Antonio, Manuel Antonio y Patricio Ato de Avellanal Carrera.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Rosario del Carmen Guerra Macedo. A criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es:

Si el asiento de presentación del título N° 13139 del 21 de enero de 2003 se encontraba vigente al momento de interponerse el presente recurso de apelación.

VI. ANÁLISIS

1. Tal como se indica en el rubro I, con el título 13139 del 21 de enero de 2003 se solicita la inscripción de la adjudicación por remate del inmueble ubicado en Jr. Lucanas N° 533 del distrito de La Victoria.

El título fue observado el 30 de enero de 2003, entre otros, por encontrarse pendiente de inscripción títulos incompatibles signados con los números: 41510 del 1-2-2002, 83704 del 7-5-2002, 82190 del 5-5-2002, 94837 del 22-5-2002, 192053 del 14-10-2002, 178758 del 23-9-2002, 242103 del 26-12-2002, 133913 del 18-7-2002, 171667 del 12-9-2002, 235293 del 12 de diciembre de 2002. En tal sentido, se procedió a efectuar la suspensión del título en aplicación del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. El 9 de mayo fue reingresado por subsanación y el 15 de mayo se expide una nueva esquila de observación, en la que se indica que siguen pendientes los títulos 178758 del 23-9-2002, 235393 del 13-12-2002¹. En el encabezamiento de esta esquila se indicaba como fecha de vencimiento del título el 8 de agosto de 2003.

De acuerdo al sistema información registral (SIR) la suspensión del título apelado 13139 fue levantada el 9 de mayo de 2003, se entiende que por caducidad de los títulos pendientes. Esta información era errada pues seguían pendientes los títulos N° 178758 y N° 235293, señalados por el Registrador en su esquila.

Como el título fue reingresado el 11 de noviembre de 2003, el registrador expidió una nueva esquila de observación el 1 de diciembre de 2003, en cuya encabezamiento se indicaba que el asiento de presentación vencía el 16 de enero de 2004. El mismo tenor del encabezamiento se aprecia en las esquelas del 22 de diciembre de 2003 y 9 de enero de 2004.

Corresponde entonces determinar la fecha exacta de vencimiento del asiento de presentación del título apelado N° 13139 del 21.1.2003, por cuanto existe discrepancias entre las esquelas expedidas por el registrador público, máxime si el propio registrador indicó que la fecha consignada en las últimas esquelas es de manera referencial y se encuentra sujeta a su verificación y corrección.

3. Ahora bien, como la vigencia del título apelado está relacionada con la vigencia de los asientos de presentación de los títulos N°s 178758 del 23-9-2002 y 235293 del 13-12-2002, corresponde entonces verificar esta vigencia.

La vigencia del asiento de presentación del título 178758 del 23.9.2002 al haber sido observado después de 20 días de su presentación, suspendido hasta el 29-4-2003 y prorrogado por 35 días, caducó el 10 de julio de 2003. Sin embargo, la esquila de tacha se expide el 22 de octubre de 2003.

Por su parte el título 235293 del 13-12-2002 al haber sido observado el 6 de enero de 2003, suspendido hasta el 10-7-2003 y prorrogado 7 días, caducó el 21 de agosto de 2003, pero se expide la esquila de tacha el 26 de agosto de 2003.

Tenemos entonces que existe discrepancia entre la fecha que caduca la vigencia de un título y la fecha en que se formaliza la tacha del mismo. Al respecto debe señalarse que el plazo de la vigencia del asiento de presentación termina inexorablemente al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente determinados en las normas registrales. Es por ello que la vigencia del asiento de presentación vence en su fecha, independientemente de la información que brinde el sistema informático y la fecha en que se formalice la esquila de tacha.

4. En el presente caso, la fecha que debe tomarse en cuenta para levantar la suspensión del título apelado es la del título 235293 que fue el último en caducar, por lo que la suspensión del título materia de análisis debió levantarse el 22 de agosto de 2003. A esto debe añadirse los 35 días de la vigencia simple, más 35 días de prórroga automática por tratarse de partes judiciales² y descontarse los 7 días transcurridos antes de la primera esquila de observación,³ lo que hacen un total de 63 días.

5. De ello se desprende que la vigencia del título N° 13139 del 21-1-2003 caducó el 20 de noviembre de 2003 y no el 16 de enero de 2004 como erróneamente se indicaba en las esquelas de observación del 1-12-2003, 22-12-2003 y 9-01-2004. Por lo mismo estas tres últimas esquelas no debieron ser emitidas, pues ello ha generado una errada información al usuario. Todo parece indicar que el Sistema de Información Registral (SIR) tomó como base para el cómputo del plazo la fecha de la emisión de la esquila de tacha del título pendiente N° 178758 (22.10.2003) y no la fecha de caducidad del último título pendiente (N° 235293) como debe ser (21.8.2003). Tal como lo menciona la Gerencia de Informática

en su Memorandum N° 2023-2003-SUNARP-ZR. N° IX/GI del 17.12.2003: “De los hechos mencionados se ha podido detectar el motivo por el cual el sistema asignó como fecha de vencimiento el 16.1.2004, tomándose como base la tacha del título N° 178758 del 23.9.2002, efectuada el 22.10.2003”

Cabe indicar que si bien es cierto el Registrador ha indicado en las 3 mencionadas esquelas que la fecha de vencimiento (16-1-2004) era referencial y estaba sujeto a corrección, sin embargo, tal corrección le correspondía hacerla de inmediato antes de emitir las para no generar una falsa expectativa al usuario.

Dichas situaciones narradas en los párrafos anteriores, deben ser puestas en conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° IX para los fines que estime pertinentes.

6. Es de señalar que el cómputo del plazo de la vigencia del asiento de presentación constituye uno de los elementos a tomar en cuenta para la calificación de un título, siendo ésta una función personal e indelegable del Registrador Público y de los miembros del Tribunal Registral, en tanto que los sistemas informáticos sólo son un apoyo para facilitar la labor registral, por lo que la información que brinda es referencial y no pueden determinar la vigencia de un asiento de presentación.

7. El artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos precisa que el recurso de apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, siendo que en el presente caso habiendo caducado el asiento de presentación el 20 de noviembre de 2003, el recurso de apelación presentado el 16-1-2004 deviene en improcedente por extemporáneo.

Es preciso agregar, que la caducidad del asiento de presentación se produjo al término del plazo de vigencia, no pudiendo ser extendido por ninguna de las instancias registrales fuera de los supuestos señalados en el Reglamento General de los Registros Públicos.

8. De conformidad con la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 013-2004-SUNARP/SA del 19 de marzo de 2004, interviene el abogado Walter Juan Poma Morales, como Vocal reemplazante del Vocal alterno de la Segunda Sala, abogado Luis Alberto Aliaga Huaripata.

Estado a lo acordado, por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. Declarar **IMPROCEDENTE**, el recurso de apelación interpuesto contra la esquila de observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, al título referido en el encabezamiento, por las razones expuestas en el Análisis de la presente Resolución.

2. Remitir copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX para los fines señalados en el numeral 5 del Análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal (e) del Tribunal Registral

WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ El título pendiente es el 235293 y no el 235393, como erróneamente lo consignó el Registrador, porque sólo el primero está referido a la partida registral submateria.

² En aplicación del artículo 28 del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala lo siguiente:

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el poder judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;

b) Cuando se formule denegatoria de inscripción de mandatos judiciales, por el plazo máximo previsto en el artículo anterior.

"c) Cuando se formulen observaciones a un título tramitado vía Oficina Receptora, por el plazo máximo permitido" (*)

³ Los 4 días transcurridos entre el segundo reingreso y la expedición de la esquila del 15 de mayo de 2003 no deben ser tomados en cuenta, porque el título seguía suspendido aún cuando en el SIR se haya visualizado otra información

Una medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiriera calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente.

Una resolución se considera cosa juzgada desde la fecha en que vence el plazo para impugnarla sin que las partes lo hagan, aun cuando no haya sido declarada formalmente consentida. Por lo tanto, para invocar el plazo de caducidad de dos años, es necesario acreditar indubitadamente que la medida cautelar fue dictada antes del advenimiento material de la cosa juzgada.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 206-2003-SUNARP-TR-T

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

[Regresar](#)

TRUJILLO, cinco de diciembre del dos mil tres.

APELANTE : JAIME DIOGENES FUNG LOPEZ
TITULO : 2782 DEL 03.09.2003
INGRESO : 182-2003 (01.10.2003)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL VII – OFICINA REGISTRAL DE CHIMBOTE
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
ACTO : CANCELACION DE MEDIDA CAUTELAR POR CADUCIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Con el título de la referencia, Jaime Diógenes Fung López (en adelante *el Sr. Fung*) solicitó la cancelación por caducidad del embargo anotado en el asiento D-1 de la ficha 1915 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble de Chimbote. Sostiene que la medida cautelar está caduca, al haber transcurrido más de dos años desde que la sentencia expedida en el proceso principal quedó consentida.

Para este fin adjuntó la declaración jurada prevista en la Ley 26639, con firma legalizada por la Notario de Lima Cecilia Hidalgo Morán. También acompañó copias certificadas de diversas piezas del proceso sobre obligación de dar suma de dinero, seguido por Crédito Leasing S.A. contra el Sr. Fung y otros (Expediente N° 2000-25808-0-0100-J-CI-45) ante el 45° Juzgado Civil de Lima, Secretario Castillo Saavedra, entre ellas la sentencia de primera instancia y la resolución que la declara consentida.

II. DECISION IMPUGNADA

El título fue tachado por la Registrador Público Carmen Beatriz Ganoza Idiáquez, mediante esquila del 04.09.2003 cuyo tenor es el siguiente:

“ No procede el levantamiento del embargo por caducidad, por cuanto según se advierte del título archivado que dio mérito a la inscripción del asiento D-1 de la Ficha 1915, el embargo fue concedido en la etapa de ejecución de sentencia, el 26.07.2001, sin embargo, la sentencia fue expedida el 20.03.2001, fecha anterior a la de concesión de la medida cautelar. En tal sentido, no puede aplicarse el plazo de caducidad previsto en el primer párrafo del Art. 625 del Código Procesal Civil, ya que el plazo de 02 años sólo resulta aplicable para aquellas medidas dictadas durante el procedimiento antes de la

sentencia, acorde con lo establecido en el Art. 608° del Código Procesal Civil; es decir, cuando éstas tienen por finalidad asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva, siempre que se haya expedido fallo definitivo con la calidad de consentido o ejecutoriado; desprendiéndose en consecuencia que el plazo de caducidad de 5 años se aplicará a las medidas dictadas durante el proceso cuando aún no se haya dictado sentencia que ponga fin al proceso y a los embargos trabados en la etapa de ejecución de sentencia, cuyo propósito es garantizar el cumplimiento efectivo del fallo. En ese sentido, el plazo de caducidad para la medida cautelar inscrita en el asiento señalado en las líneas anteriores, operará a partir del 13.12.2006.

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil; Arts. 31, 32, 39 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos; Resol. 034-2002-SUNARP-TR-T y Resol. 202-2001-ORLC/TR”-

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El Sr. Fung interpuso recurso de apelación el 25.09.2003, mediante escrito autorizado por el abogado Mauricio Rodríguez Ríos. Los fundamentos de la impugnación son:

- Es conforme que la sentencia es de fecha 20.03.2001, anterior al embargo dictado el 26.07.2001. Sin embargo, dicha sentencia adquirió calidad de cosa juzgada recién el 29.08.2001. Por lo tanto, no puede sostenerse que el embargo se haya dictado en ejecución de sentencia, pues las sentencias son ejecutivas sólo desde el momento en que adquieren firmeza.
- Si un embargo es dictado antes que la sentencia quede consentida o ejecutoriada es una medida cautelar concedida mientras el proceso se encuentra en trámite.
- Si bien puede haberse expedido sentencia, en tanto no quede consentida o ejecutoriada no puede considerársele “definitiva”. Por lo tanto, la caducidad del embargo dictado existiendo sentencia que no es definitiva se sujeta al plazo de 2 años.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El embargo cuya caducidad se invoca está anotado en la ficha 1915 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble de Chimbote. Dicha partida corresponde a la parcela con unidad catastral 14623 del predio La Rinconada, Sector San Dionicio, del distrito y provincia de Santa, departamento de Ancash. Su actual titular registral es el Sr. Fung.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Estando a los fundamentos de la tacha y a los argumentos del apelante, la cuestión esencial consiste en determinar el plazo de caducidad de un embargo dictado cuando el proceso principal aún no había culminado, pero ejecutado en fecha posterior a su conclusión.

VI. ANÁLISIS

1.- A decir de Ariano Deho, la tutela cautelar no constituye un fin en sí misma, sino que cumple una *función asegurativa de la eficacia de la tutela de fondo*. Por esta razón se considera que la medida cautelar tiene un fin instrumental, estrechamente vinculado a su carácter temporal y provisional. Cuando sobreviene la tutela de fondo, la tutela cautelar cumplió su ciclo, y como consecuencia de ello *se extingue por agotamiento de su función*.

2.- El Artículo 625° del Código Procesal Civil (CPC) prevé la caducidad de las medidas cautelares en los siguientes términos:

“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.”

Entonces, son dos los plazos de caducidad de las medidas cautelares: de dos años, computados desde que concluyó el proceso principal, es decir, desde que adquiere firmeza la resolución que amparó la pretensión garantizada con la medida; y de cinco años, contados a partir de la ejecución de la medida cautelar. Nótese que sólo el plazo de cinco años está vinculado a la ejecución de la medida cautelar; pues el de dos años depende de la culminación del proceso principal.

3.- El iter seguido por una medida cautelar reconoce dos estadios: *concesión de la medida y ejecución de la misma*. En el primero el órgano jurisdiccional evalúa los requisitos y circunstancias de fondo y forma de la demanda cautelar y que revelan la necesidad de dictar la medida. En el segundo, la medida ya dictada recién adquiere eficacia como instrumento asegurativo.

Para la ejecución de la medida hay que tener muy en cuenta su naturaleza, pues no todas se ejecutan de la misma forma. Así, por ejemplo, *la única forma de ejecutar una medida inscribible es con la extensión del asiento registral en la partida correspondiente al bien o derecho afectado*, labor que realiza el registrador público.

4.- No obstante ser la ejecución una fase crucial dentro del decurso cautelar, es evidente que, antes de ser ejecutada, la medida ya existe con su solo dictado. Esta conclusión nace de lo dispuesto en los Artículos 608° y 611° del Código Procesal Civil¹ (CPC), concordante con el Artículo 1° de la Ley 26639, donde se destaca que la resolución aprobatoria del juez configura la medida. Entonces, *la medida cautelar existe jurídicoprocesalmente desde que el Juez dicta la resolución correspondiente, aún cuando su ejecución esté pendiente*.

De ello se desprende que *la naturaleza cautelar o ejecutiva de la medida está dada por el fundamento y la vocación con que fue dictada por el órgano jurisdiccional*, y no por la especial situación que tiene el proceso al momento de la ejecución de la misma. Si la medida es concedida antes que la decisión final adquiera firmeza, sólo garantiza la pretensión, ya que ésta aún no cuenta con pronunciamiento definitivo; consecuentemente, será en estricto cautelar. Si la medida fue dictada cuando el proceso estaba concluido (es decir, cuando ya contaba con una resolución sobre el fondo del asunto con calidad de cosa juzgada), resulta claro que su objeto es garantizar la ejecución de la sentencia, y ya no la pretensión acogida por ésta; ésta medida será ejecutiva. Véase que *en ambos casos la naturaleza de la medida es independiente del momento de su ejecución*.

5.- Estos datos son de suma importancia para determinar el plazo de caducidad aplicable a las medidas cautelares.

Reiterada jurisprudencia ha establecido que *para aplicar el plazo de caducidad de dos años es necesario que la medida sea típicamente cautelar*; es decir, que preceda al momento en que la decisión final adquiere calidad de cosa juzgada. Esto se desprende cuando el primer párrafo del Artículo 625° del CPC señala: *Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión*

garantizada con ésta. Esta norma supone la existencia previa de la medida a la decisión final del proceso principal.

Entonces, constituyen *requisitos concurrentes para la aplicación del plazo de dos años*: i) que el *proceso principal haya concluido con decisión firme*, y ii) que *la medida preceda al momento en que dicha decisión adquirió firmeza*. Si fue o no ejecutada dicha medida es irrelevante: la ejecución cautelar está desvinculada totalmente del momento en que adviene la cosa juzgada en el proceso principal.

La culminación del proceso principal por consentimiento o ejecutoriedad de la resolución que ampara la pretensión es un hecho objetivo, pero ajeno al Registro. Por ello, tratándose de medidas inscritas, el interesado deberá acreditarlo, adjuntando copias certificadas de las piezas procesales correspondientes.

6.- Los presupuestos para la aplicación del plazo de caducidad de cinco años son distintos. *El momento de la ejecución de la medida es de vital importancia*, pues constituye el término inicial del plazo de caducidad. Esto nos lleva a concluir que *no hay caducidad quinquenal sin ejecución de la medida*. Ya en los considerandos anteriores hemos hecho referencia de lo relevante que resulta la forma de ejecución de cada una de las medidas cautelares.

Es intrascendente para los efectos de la aplicación del plazo de cinco años determinar si el proceso principal ha concluido o no, o si la medida fue cautelar o en ejecución de sentencia, pues el requisito esencial para que opere la caducidad es que haya ejecución de la medida. Tratándose de medidas inscritas este dato lo constituye la fecha del asiento de presentación del ingreso del título al Registro.

7.- Sin embargo, nace una pregunta: ¿cuál es la situación de aquellas medidas dictadas luego de que la decisión final del proceso principal ha quedado firme? Se trataría de una medida en ejecución de sentencia a la cual tendría que aplicársele el plazo de caducidad de cinco años. Si bien el proceso principal ha concluido, no se cumple con el segundo requisito para aplicar el plazo de caducidad de dos años; esto es, que la medida haya sido dictada antes de que dicho proceso obtenga decisión favorable firme.

Algunos sostienen que estas medidas dictadas en ejecución de sentencia deberían caducar a los dos años de ejecutadas, ya que habiendo sentencia firme, dos años son más que suficiente para ejecutar la medida; sin embargo, el Artículo 625° del CPC no establece que el plazo de dos años se compute a partir de la inscripción de la medida. Si bien dicha posición guarda coherencia con el fundamento de la caducidad de dos años, admitir esa posición implicaría consagrar un tercer supuesto de caducidad no previsto en la ley, desconociendo que los plazos de caducidad sólo los fija la ley, conforme lo dispone el Artículo 2004° del Código Civil.

8.- Sobre este mismo asunto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 29 y 30 de noviembre del 2002, se acordó el siguiente precedente, de observancia obligatoria para todas las instancias registrales: *“A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución”*. Nótese que el precedente recoge también el criterio de que es el momento particular de la concesión de la medida el que determina su naturaleza cautelar o ejecutiva.

9.- De autos se advierte la siguiente secuencia temporal de actos procesales y registrales:

- 23.03.2001: Se expide la Resolución sentencial N° 06, declarando fundada la demanda incoada por Crédito Leasing S.A. contra el Sr. Fung y otros.
- 23.07.2001: Se expide la Resolución cautelar N° 01, ordenando el embargo hasta por US\$85,000.00 sobre el predio inscrito en la ficha 1915
- 29.08.2001: Se expide la Resolución N° 11, declarando consentida la sentencia. Crédito Leasing solicitó al Juez tal declaración mediante escrito del 21.08.2001.
- 05.12.2001: Se inscribe el embargo.

Como se advierte, el embargo fue ordenado cuando la sentencia aún no era cosa juzgada. Pero fue ejecutado cuando sí lo era. Ésta última circunstancia lleva a la inferior en grado a asumir que el plazo de caducidad aplicable es el de cinco años, por lo cual el embargo aún está vigente.

10.- Bajo los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, la medida cautelar se habría dictado para asegurar la pretensión, pues si bien Crédito Leasing ya contaba con pronunciamiento que amparaba su demanda, dicho pronunciamiento aún no contaba con declaración formal de consentimiento o ejecutoriedad. En consecuencia, debería caducar a los dos años, los cuales ya transcurrieron.

Este planteamiento atiende sólo a la formalidad de la adquisición de la calidad de cosa juzgada, perdiendo de vista que ésta, materialmente, *ocurre antes que el órgano jurisdiccional reconozca a un pronunciamiento tal calidad*. En efecto, el Artículo 123° del CPC establece que se atribuye a una resolución el carácter de cosa juzgada, alternativamente, cuando no proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos, o cuando *las partes dejan transcurrir los plazos sin formular medios impugnatorios*. Evidentemente, estos plazos se computan desde que la resolución correspondiente fue notificada; de tal modo que transcurrido el plazo adquiere inmutabilidad, *aunque la resolución todavía no haya sido formalmente declarada como consentida*.

11.- Entre el momento de expedirse la sentencia (23.03.2001) y el de dictarse el embargo (23.07.2001) transcurrieron 04 meses, lapso suficiente para que el Sr. Fung haya sido notificado vía exhorto, haya dejado vencer los plazos de impugnación y en consecuencia la sentencia haya quedado *materialmente consentida*. En efecto, de conformidad con el Artículo 159° del CPC, las cédulas de notificación se envían a la Oficina de Notificaciones dentro de las 24 horas de expedida la resolución. Tratándose de exhortos, dispone el Artículo 157° de la Ley Orgánica del Poder Judicial que la comisión debe ser cumplida por el Juez comisionado dentro del quinto día de recepcionado, debiendo ser devuelto al Juez comisionante dentro del tercer día de realizada la diligencia.

De ser así, *la sentencia adquirió calidad de cosa juzgada antes que el Juez dictara la medida cautelar*, con lo cual *ésta tendría naturaleza ejecutiva y no cautelar*, pues ya no aseguraba el amparo de la pretensión, sino la ejecución de la sentencia.

12.- En atención a lo expuesto, el Colegiado estima imprescindible establecer categóricamente el momento a partir del cual le era imposible al Sr. Fung impugnar la sentencia, por haber vencido el plazo para hacerlo. La probanza de tal hecho sólo puede obtenerse mediante la **razón o informe** que el Juez, o el Auxiliar Jurisdiccional por mandato de éste, efectúen, *precisando la fecha exacta en que la sentencia quedó materialmente consentida*. Esta información permitirá establecer, con certeza si el embargo cuya caducidad alega el apelante fue dictado con naturaleza cautelar o ejecutiva, y por ende si el plazo de caducidad es de dos o cinco años.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado, interviniendo como Vocal suplente el Jefe del Area Legal de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Dr. Helder Domínguez Haro, por disposición superior; y con la ponencia del Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez;

SE RESUELVE:

1.- **REVOCAR** la tacha decretada por la Registrador Público de Chimbote Dra. Carmen Beatriz Ganoza Idiáquez; y **DECLARAR** que el título es inscribible, siempre que se adjunte el documento indicado en el considerando duodécimo, y de su contenido se determine indubitablemente que el embargo tiene carácter estrictamente cautelar, conforme a los criterios contenidos en la presente.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVERRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

HELDER DOMINGUEZ CUADROS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Art. 608 del CPC: Juez Competente, oportunidad y finalidad: Todo Juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado un proceso o dentro de éste, destinada a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva.

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LOS REGISTROS
PUBLICOS
Nº 040-2004-SUNARP/SA**

LIMA, 14 de setiembre de 2004.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Octavo Pleno del Tribunal Registral, realizada en la ciudad de Lima los días 13 y 14 de agosto de 2004, se aprobaron ocho precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio Nº 458-2004-SUNARP-TR-L, la Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Octavo Pleno del Tribunal Registral, realizada los días 13 y 14 de agosto del 2004, cuyos textos así como las respectivas Resoluciones que los sustentan, se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios en el ámbito nacional a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ALVARO DELGADO SCHEELJE
Superintendente Adjunto (e)

ANEXO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DÍAS 13 Y 14 DE AGOSTO DE 2004 *

Publicado en el diario Oficial El Peruano el 1 de octubre de 2004

1.- “Aplicación del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003, Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-L del 27 de febrero de 2004.

2.- “Verificación del estado civil:

Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el Registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.

3.- “Alcances de la calificación en inmatriculación:

Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004

4.- “Concepto de partida directamente vinculada:

Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

5.- “La caducidad de hipotecas cuando el plazo de vencimiento de la obligación garantizada debe contarse desde la entrega del dinero mutuado:

Cuando se hubiera pactado que el plazo para devolver la suma mutuada se contaría desde la entrega, y ésta tendría lugar a la inscripción de la hipoteca

en el Registro, se presume que la entrega se efectuó según lo acordado y en consecuencia resulta posible determinar la fecha de inicio del cómputo del plazo de caducidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 292-2003-SUNARP-TR-L del 9 de mayo de 2003, Resolución N° 307-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003, Resolución N° 268-2004-SUNARP-TR-L del 30 de abril de 2004.

6.- “Acreditación del pago del impuesto predial, alcabala y al patrimonio vehicular:

a) El nuevo texto del Art. 7 del D. Leg. N° 776, conforme a la sustitución dispuesta por el D. Leg. N° 952, está en vigor desde el 1 de marzo del 2004.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

“b) En el caso del Impuesto predial y al patrimonio vehicular, que son impuestos de periodicidad anual, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia. Por lo tanto, ha quedado tácitamente modificado el Art. 5.3 de la Directiva N° 011-2003 aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

“c) El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

7.- “Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual:

La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004

8.- “Derechos registrales a pagarse por reactualización de medidas cautelares:

La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo N° 088-2004-JUS.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 085-2004-SUNARP-TR-A del 21 de mayo de 2004.

De conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos, no resulta procedente que durante el proceso de cierre por duplicidad se formulen observaciones sustentadas en la duplicidad existente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 528-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 22 de agosto de 2003

TÍTULO : N° 3391 DEL 14.4.2003.
HOJA DE TRAMITE : N° 31576 DEL 22.7.2003.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE HUANCAYO.
ACTO : COMPRAVENTA Y ACLARACIÓN.
SUMILLA : CIERRE POR DUPLICIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia del grado se solicita la inscripción de compraventa y aclaración sobre el inmueble ubicado en la Jr. Santa Isabel, lote 7 manzana C de la Lotización Ana María Gelicich, distrito El Tambo, registrado en la partida N° 11013879 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa y aclaración del 11 de abril de 2003, extendida ante la notaria pública Llubiza Hermelinda Tovar Pineda, en la que corre inserta la compraventa y aclaración otorgada por Juan Rafael Nuñez Lombardi y esposa Wilda Cristina Gutiérrez Peralta a favor de Eulogio Jacinto Rojas Rosales y esposa Antonia Ticla de Rojas.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- Copia simple del documento nacional de identidad de la Sra. Antonia Ticla de Rojas.
- Copia fotostática legalizada del formulario N° 001747 Impuesto de Alcabala certificada por la notaria pública Llubiza Tovar Pineda de fecha 14 de abril de 2003.
- Copia fotostática legalizada ante el notario público de Huancayo Víctor Rojas Pozo de la declaración jurada HR y PU del impuesto predial de la municipalidad Distrital El Tambo, correspondiente al año 2003.
- Copia legalizada ante notario público Llubiza Tovar Pineda con fecha 14 de abril de 2003, del recibo único de pago de impuesto a la alcabala 2003 de la municipalidad distrital El Tambo-Huancayo.
- Copia fotostática legalizada ante notario público Víctor Rojas Pozo del recibo único de pago N° 0215192, de fecha 14 de abril de 2003.
- Copia simple del recibo único de pago N° 0215018 de la municipalidad distrital El Tambo-Huancayo de fecha 11 de abril de 2003.
- Parte notarial de aclaración del 23 de mayo de 2003 ante la notaria pública Llubiza Tovar Pineda que otorga don Juan Rafael Nuñez Lombardi y esposa a favor de don Eulogio Jacinto Rojas Rosales y esposa.
- Certificado de inscripción del RENIEC de Gutiérrez Peralta Wilda Cristina, de fecha 12 de junio de 2003.
- Certificado de inscripción del RENIEC de la partida de inscripción N° 08051619 de Gutiérrez Peralta Wilda Cristina, de fecha 12 de junio de 2003.
- Certificado de inscripción del RENIEC de Gutiérrez Peralta Wilda Cristina, de fecha 18 de junio de 2003.
- Certificado de inscripción del RENIEC de Gutiérrez Peralta Wilda Cristina, de fecha 29 de abril de 2003.

- Copia del título archivado N° 459 del 30-7-1986, que contiene el testimonio de compraventa del 12 de noviembre de 1985 celebrado por el señor Francisco A. Gálvez Victoria y esposa a favor del señor Juan Rafael Nuñez Lombardi y esposa. Así como copia del Informe Técnico de Zonificación y Vías de la municipalidad provincial de Huancayo.
- Copia autenticada por fedatario del Informe N° 050-2003-ZRVIII-SHYO-SEPRRPI de fecha 24 de abril de 2003.
- Copia autenticada por fedatario del Informe N° 112-2003-ZRVIII-SHYO-JCAT de fecha 06 de junio de 2003.
- Copia autenticada por fedatario del Informe N° 175-2003-ZRVIII-SHYO-JCAT de fecha 14 de julio de 2003.
- Copia autenticada de la Resolución Gerencial N° 194-2003-ZRVIII-SHYO/GAR del 14 de julio de 2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad de Huancayo, Dr. José Amando Tazza Chapuis del Registro de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

VISTOS LOS DOCUMENTOS (escritura de aclaración y certificados expedidos por la RENIEC) presentados por don Eulogio Rojas Rosales con solicitud de reingreso N° 050328 de 07-07-2003, se comunica al usuario que se encuentra pendiente el pronunciamiento de la Gerencia del Área Registral respecto de la posible duplicidad de partidas advertida y que fuera comunicada a dicha Gerencia con Informe N° 050-2003-ZRVIII-SHYO-SEPRRPI de 24-04-2003, de cuyo hecho el usuario tiene conocimiento conforme consta la esquila de 24-04-2003.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 26366, Arts. 923, 2011 del Código Civil; Arts. I,II,III,VI,VII, 7,12,25,31,32, 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, principalmente en el hecho que no existe impedimento fáctico ni jurídico para denegar la acogida al acto rogado, pues en la actualidad y a la fecha de la interposición de la presente apelación no existe resolución de gerencia que resuelva su posible duplicidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento C 0001 de la partida electrónica N° 11013879, consta la inscripción de la compraventa del predio denominado Mz. C Lote 7 de la Urbanización Ana María Gelicich del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo.

A foja 438 del tomo 135, transcrita a la ficha N° 29517 se incribió la independización de un lote de terreno de 63,890 m² de superficie ubicado en el distrito de El Tambo de la provincia de Huancayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si la existencia del proceso de cierre por duplicidad de partidas registrales, impide la extensión de asientos de inscripción en las partidas involucradas.

VI. ANÁLISIS

1.- Conforme consta en el asiento B 00001 de la partida electrónica N° 11013879, mediante Resolución Gerencial N° 194-2003-ZR/VIII-SHYO/GAR de fecha 14 de julio de 2003, se dispuso el inicio del trámite del cierre de las partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles de las partidas N° 11013879 y la partida registral contenida en el folio 438 del tomo 135 y su continuación en la partida N° 1100638 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huancayo.

2.- En el asiento C 0001 de la partida electrónica N° 11013879, consta la inscripción de la compraventa del predio denominado Mz. C Lote 7 de la Urbanización Ana María Gelicich del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, a favor de Juan Rafael Nuñez Lombardi casado con Cristina Gutiérrez Peralta. Asimismo, a fojas 438 del tomo 135, transcrita a la ficha N° 29517, se inscribió la independización de un lote de terreno de 63,890 m² de superficie ubicado en el distrito de El Tambo de la provincia de Huancayo, a favor de Ana María Gelicich y Dorregaray.

3.- Con el título materia de grado, se solicita la inscripción de la compraventa y aclaración que otorgó Juan Rafael Nuñez Lombardi y esposa Wilda Cristina Gutiérrez Peralta a favor de Eulogio Jacinto Rojas casado con Antonia Ticla de Rojas, mediante escritura pública del 11 de abril de 2003, ante la notaria de Huancayo Llubiza Hermelinda Tovar Pineda, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11013879, el mismo que se encuentra comprendido en la resolución descrita en el punto uno del presente análisis.

Corresponde analizar si la existencia del proceso de cierre por duplicidad de partidas registrales, impide la extensión de asientos de inscripción en las partidas involucradas.

4.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos, existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del numeral IV del Título Preliminar del Reglamento acotado.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Los autores españoles estudian el tema de duplicidad de inscripciones limitada al Registro Inmobiliario o Hipotecario, siempre respecto a predios o fincas, denominándola "doble inmatriculación. Al respecto, Díez-Picazo, expresa que se denomina doble inmatriculación, "al hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro. La inmatriculación puede ser plural si se ha producido más de dos veces. Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto a otra¹.

5.- Conforme a lo establecido por el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos, "Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para éstos aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.(...)

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente".

6.- Del mismo modo, el artículo 62 del ya citado reglamento indica que *"extendidas las anotaciones que publicitan la duplicidad de partidas, y en tanto no se produzca el cierre respectivo, resultará procedente extender los asientos de inscripción que se soliciten sobre las partidas correlacionadas, sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se pratique afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad"*.

La previsión indicada en la norma precitada se fundamenta en el hecho que una vez publicitada la duplicidad producida, todo aquel interesado que contrate respecto del bien materia de la duplicidad tendrá conocimiento efectivo de la existencia del procedimiento, por lo que su derecho siempre se encontrará sujeto a ser afectado por el eventual cierre de la partida registral de menor antigüedad. Por ello, encontrándose la duplicidad sujeta a la presunción de conocimiento propia del contenido de los asientos registrales, resulta lógico que no debe equipararse el inicio del procedimiento al cierre del mismo, puesto que negar la posibilidad de inscripciones durante dicha tramitación hubiera implicado adelantar, innecesariamente, los efectos de un cierre que podría o no producirse.

En tal sentido, y como se encuentra expresamente establecido en el artículo bajo comentario, no resulta procedente que durante el proceso de cierre por duplicidad, se formulen observaciones sustentadas en la duplicidad existente, puesto que serán los interesados los que deberán evaluar si conviene a su derecho contratar respecto a una partida sujeta al eventual cierre, con el pleno conocimiento que el cierre de partidas no distinguirá ni dará mejor derecho a asiento alguno (extendido antes o después de publicitarse la duplicidad), pues lo que se cerrará será la partida registral y no sólo alguno de sus asientos.

De acuerdo a todo lo expuesto corresponde revocar la observación del Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público de Huancayo, al título referido en el encabezamiento, y **ORDENAR** su inscripción de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ DIEZ-PICAZO, LUIS, Citado por GONZALES LOLI, Jorge Luis, Pag.306. "Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos". Gaceta Jurídica.Primer Edición .Lima. 2002

Mientras no se disponga el cierre por duplicidad de una partida registral mediante la resolución respectiva, ésta surte todos sus efectos y se encuentra abierta al tráfico jurídico, no pudiendo restringirse los mismos, ni negar inscripciones relacionadas con dicha partida.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 666-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 17 octubre 2003

APELANTE : DANIEL ALBERTO GONZALES GARCÍA.
TÍTULO : N° 118922 DEL 20 DE JUNIO DE 2003.
RECURSO : H.T.D. N° 43149 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2003.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO (S) : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN.
SUMILLA : DUPLICIDAD

I. ACTOS CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- Anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de parte del inmueble ubicado en la manzana "E", lote N° 65, lotización semirústica Leoncio Prado Oeste, distrito de Puente de Piedra, provincia y departamento de Lima.
- Prescripción adquisitiva de dominio del inmueble referido.
- Declaratoria de fábrica del inmueble referido.
- Independización.

A tal efecto se adjunta:

- Parte notarial del acta de declaración de prescripción adquisitiva del 4 de enero de 2002 otorgada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega a favor de Marcelo Eusebio Palacios Pantoja y Fernanda Feliza Suárez Rivera.
- Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva formulada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega.
- Solicitud de independización formulada por Marcelo Eusebio Palacios Pantoja y Fernanda Feliza Suárez Rivera con firmas legalizadas por el notario de Lima Jorge Colareta Cavassa.
- Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 (Inscripción de propiedad y/o regularización de la edificación de una unidad de propiedad exclusiva) con firmas legalizadas por el notario de Lima Jorge Colareta Cavassa.
- Informe Técnico de Verificación con firma legalizada por el notario de Lima Jorge Colareta Cavassa.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2003 expedido por la Municipalidad Distrital de Puente de Piedra.
- Copia legalizada por el notario de Lima Edgardo Vega Vega del plano perimétrico del inmueble materia de prescripción visado por la Municipalidad Distrital de Puente de Piedra.
- Planos de localización y ubicación, de arquitectura y de independización con firmas legalizadas por la notaria de Lima Ana María Alzamora Torres.

- Copia legalizada por fedatario de la Zona Registral N° IX de la declaración jurada de autoavalúo (HR y HP) y del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IX, Eric Jesús Molina Palante, formuló la siguiente observación:

“1. El presente título ha sido remitido a la Oficina de Catastro habiéndose emitido el Informe Técnico N° 3742-2003-SUNARP-ZRN°IX/OC del 27.8.2003 que en la parte de análisis y conclusión señala:

1. Efectuada las revisiones de los planos presentados y comparados con los datos de los antecedentes registrales se informa:

- El predio de 1,144.31 se encuentra formando parte del predio independizado en el tomo 1870 a fojas 355.
- El área evaluada de 1,144.31 también se encuentra formando parte del ex fundo Copacabana, registrado en el tomo 5 a fojas 375.
- Del mismo modo que el acápite anterior, se señala que el área evaluada también se encuentra registrada en el tomo 858, a fojas 373.

2. No es posible efectuar verificaciones de las áreas por carecer el cuadro de coordenadas UTM de los predios evaluados; de requerirse, se hará necesario que el interesado presente los planos de la matriz e independización, con su cuadro técnico de datos, es decir la coordenadas UTM de los vértices de dichas áreas.

En tal sentido y apreciándose una duplicidad de partidas en el área materia de prescripción, previamente deberá efectuarse la regularización pertinente sobre dicha área dejándose constancia que este hecho se está poniendo en conocimiento de la Gerencia Registral a efectos de que ordene las medidas correctivas del caso, conforme a los artículos 56, 57 y 60 del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto debe especificarse cual es el área materia de superposición. Asimismo, se reitera que la inscripción de su rogatoria estará supeditada a lo dispuesto en el artículo 62 del citado Reglamento.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente:

2. De conformidad con el artículo 5 inciso c) del D.S. N° 008-2000-MTC el notario mandará publicar un resumen de la solicitud en el diario oficial y en otro de mayor circulación. Asimismo, solicitará al Registro la anotación preventiva de dicha solicitud.

De conformidad con este artículo y considerando que la prescripción adquisitiva sólo se refiere a una parte del lote 65 de la manzana “E”, en las publicaciones deberán indicarse con precisión los linderos y medidas perimétricas del inmueble materia de prescripción.

3. Asimismo, la anotación preventiva deberá extenderse en la partida registral del inmueble previamente a la declaración de prescripción adquisitiva efectuada por el notario, lo que en el presente título no se ha dado cumplimiento.

4. De conformidad con los artículos 4 y 7 de la Ley N° 27333 a efectos de inscribir la prescripción adquisitiva debe inscribirse la subdivisión del predio matriz para su posterior independización, la subdivisión dentro del procedimiento de regularización de la edificación deberá ser realizado mediante Formulario Registral a que se refiere la Ley N° 27157 o a través de escritura pública con las formalidades de ley.

5. Habiendo optado por el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio de conformidad con el artículo 5 inciso f) de la Ley N° 27333, deberá presentar escritura pública que contenga la solicitud de prescripción y la declaración de adquisición de propiedad efectuada por el notario, debiendo comparecer en dicho instrumento los adquirentes.

6. En la escritura pública deberán insertarse los avisos publicados, el acta de presencia y demás instrumentos que acrediten que se ha dado cumplimiento a los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil, toda vez que en el presente título sólo se ha acompañado un acta notarial mas no la escritura con todos los insertos señalados.

7. De conformidad con el artículo 63.2 del D.S. N° 008-2000-MTC el certificado de parámetros urbanísticos debe contener la siguiente información: área territorial, área de actuación urbanística, entre otros, en el certificado adjuntado al presente título no consta el área del terreno al que corresponde el mismo, ya que solamente indica manzana "E", lote 65. En todo caso, deberá precisar que corresponde al lote materia de prescripción adquisitiva.

8. De conformidad con el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 modificado por la Ley N° 27616, acredite el pago del impuesto predial correspondiente al año 2003 (1° y 2° trimestres) adjuntando el correspondiente comprobante de pago, toda vez que mediante el presente título se pretende inscribir un acto que implica transferencia de dominio del bien inmueble.

Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Art. 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El proceso de prescripción adquisitiva se siguió contra quienes figuran con dominio inscrito, es decir, Miguel Caro Ramírez y su cónyuge, al amparo de la fe pública registral y la publicidad registral.
- La superposición de áreas y supuesta duplicidad de partidas, no consta registrada en las partidas involucradas, lo cual hace que dicha duplicidad no se presuma cierta, en todo caso, esta supuesta omisión será atribuible al Registro y no puede perjudicar derechos de los usuarios que realizan actos y contratos amparados en la fe pública registral y la publicidad notarial.
- De otro lado, la prescripción adquisitiva de dominio ha cumplido con todas las formalidades de ley establecidas en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, artículo 5 de la Ley N° 27333 y artículo 21 de la Ley N° 27157.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote N° 65 de la manzana "E" de la lotización semirústica Leoncio Prado Oeste, distrito de Puente de Piedra, provincia y departamento de Lima, corre registrado en la partida N° XXXVIII de fojas 335 a 342 del tomo 1870 que continúa en la partida electrónica N° 46886097 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, figurando como titulares de dominio inscrito en el asiento 1, la sociedad conyugal conformada por Miguel Caro Ramírez e Isabel Aguilar Cornejo de Caro.

Consta en la citada partida la anotación de inicio del procedimiento de cierre de partida dispuesto mediante Resolución N° 479-2003-SUNARP-ZRN°IX/GR del 5 de junio de 2003 por superposición con la partida electrónica N° 49022955 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo. A criterio de la Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si advertida la existencia de duplicidad resulta procedente efectuar inscripciones en las partidas registrales involucradas.
- Si corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en aplicación de la Ley N° 27157, su Reglamento, normas modificatorias y complementarias, para emitir la declaración de prescripción adquisitiva.

V. ANÁLISIS

1. El punto 1 de la observación formulada por el Registrador, se sustenta en el Informe Técnico N° 3742-2003-SUNARP-ZR-N° IX/OC del 27 de agosto de 2003 emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX, que señala:

“1. Efectuada las revisiones de los planos presentados y comparados con los datos de los antecedentes registrales, se informa:

- *El predio de 1,144.31, se encuentra formando parte del predio independizado en el tomo 1870, fojas 335.*
- *El área evaluada de 1,144.31, también se encuentra formando parte del ex fundo Copacabana, registrado en el tomo 51, fojas 375.*
- *Del mismo modo que el acápite anterior, se señala que el área evaluada, también se encuentra registrada en el tomo 858, fojas 373.*

2. No es posible efectuar verificaciones de las áreas, por carecer el cuadro de coordenadas UTM, de los predios evaluados; de requerirse, se hará necesario que el interesado presente los planos de la matriz e independización, con su cuadro técnico de datos, es decir las coordenadas UTM de los vértices de dichas áreas.”

2. Al respecto, de conformidad con lo prescrito en el artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos¹, la duplicidad advertida por el órgano técnico debe ser puesta en conocimiento de la Gerencia Registral de la Zona Registral N° IX a efectos proceda conforme a sus atribuciones², como en efecto ha ocurrido en el presente caso según señala el Registrador en la observación. Asimismo, según se ha indicado en el punto IV: ANTECEDENTE REGISTRAL en la partida electrónica N° 46886097 consta la anotación de inicio del procedimiento de cierre de partida dispuesto mediante Resolución N° 479-2003-SUNARP-ZRN°IX/GR del 5 de junio de 2003 por superposición con la partida electrónica N° 49022955 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la inscripción del Fundo Copacabana situado en el valle de Carabayllo, distrito de Puente Piedra, es decir, uno de los predios a que se refiere el Informe Técnico N° 3742-2003-SUNARP-ZR-N° IX/OC del 27 de agosto de 2003.

3. El artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que extendidas las anotaciones que publicitan la duplicidad de partidas, y en tanto no se produzca el cierre respectivo *“resultará procedente extender los asientos de inscripción*

que se soliciten sobre las partidas correlacionadas, sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se practique afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad”.

Por consiguiente, mientras no se disponga el cierre de una partida registral mediante la resolución respectiva, ésta surte todos sus efectos y se encuentra abierta al tráfico jurídico, no pudiendo restringirse los mismos, ni negar inscripciones relacionadas con dicha partida.

Conforme a lo indicado, la duplicidad referida precedentemente no constituye un obstáculo que impida la inscripción del título venido en grado.

Por lo tanto, debe revocarse el punto 1 de la observación.

4. El punto 2 de la observación se contrae a presuntas omisiones incurridas en las publicaciones de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio efectuadas en cumplimiento del inciso c) del artículo 5³ de la Ley N° 27333.

Con relación a ello, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el literal f) ⁴ del artículo citado, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra contenida en un documento notarial que conforme señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos) es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

En tal sentido, este colegiado considera que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en aplicación de la Ley N° 27157, su Reglamento, normas modificatorias y complementarias, para emitir la declaración de prescripción adquisitiva.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que en el presente caso, se aprecia de los avisos insertos en el acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio del 4 de enero de 2002 que se cumplió con indicar la ubicación del inmueble (parte del inmueble ubicado en la manzana E, lote 65, lotización semirústica Leoncio Prado Oeste, Puente Piedra), el área del mismo (1,144.31 m²) y los datos referidos a su inscripción (fojas 355 del tomo 1870 del Registro de Propiedad Inmueble). Por lo tanto, considerando que en aplicación del inciso c) del artículo 5 de la Ley N° 27333, el aviso en el que se dé a conocer la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva ante notario debe contener un resumen y no la transcripción de ésta, no resulta necesario consignar los linderos y medidas perimétricas del inmueble materia de prescripción, por cuanto se han señalado los datos que permiten su identificación.

Por lo expuesto, debe revocarse el punto 2 de la observación.

5. De otro lado, cabe indicar que el inciso f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, no exige que se adjunte copias de todos los actuados notariales si la declaración de prescripción adquisitiva de dominio consta en el formulario registral, prescribiendo únicamente que en tal supuesto el notario deberá archivar dichos actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Asimismo, en el caso que se haya optado por la escritura pública, solamente es obligatorio que se inserten los avisos y el acta de presencia, quedando a discreción del interesado o del notario los demás documentos que consideren necesarios.

Por lo tanto, debe revocarse el punto 6 de la observación.

6. El segundo párrafo del inciso c) del artículo 5 de la Ley N° 27333, establece que el notario solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva.

La anotación de la solicitud de prescripción adquisitiva en el Registro tiene por finalidad publicitar la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva tramitado notarialmente y, asimismo, guardar prioridad para la inscripción definitiva de dicho acto⁵; sin embargo, la norma no exige que la anotación preventiva de la referida solicitud constituya requisito para efectuar la inscripción de la prescripción adquisitiva.

En tal sentido debe revocarse el punto 3 de la observación.

7. El artículo 4 de la Ley N° 27333 establece “La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase”, artículo que debe ser concordado con el artículo 7 de la norma citada conforme al cual “7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno. 7.2. El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.”

Obra en el título el plano de independización y la solicitud de independización formulada por Marcelo Eusebio Palacios Pantoja y Fernanda Feliza Suárez Rivera con firmas legalizadas por el notario Jorge Colareta Cavassa, documento en el que se consigna el área, linderos y medidas perimétricas del área a desmembrar y del área remanente; sin embargo, en aplicación de las normas citadas precedentemente, dicha solicitud debe constar en el FOR y contar con la intervención del verificador responsable⁶ o en defecto de ello, en escritura pública.

Por lo expuesto, debe confirmarse el punto 4 de la observación.

8. Con relación al título que dará mérito a la inscripción de la prescripción adquisitiva, el artículo 42 del D.S. N° 008-2000-MTC establece “*el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso*”, el citado artículo agrega que “*copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el artículo 31⁷ del presente Reglamento.*”

Posteriormente, se promulgó la Ley N° 27333 estableciéndose en detalle el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Dicha ley modificó tácitamente el artículo 42 citado en el párrafo precedente al disponer en el inciso f) del artículo 5 que “*transcurrido el término de 25 días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos*

que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.”

Asimismo, el inciso i) del referido artículo 5 establece que *“el instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.”*

En este sentido, el título presentado, consistente en el acta notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Marcelo Eusebio Palacios Pantoja y Fernanda Feliza Suárez Rivera, otorgada por el notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega el 4 de enero de 2002, no constituye título idóneo para extender la inscripción solicitada, debiendo a tal efecto presentarse los partes notariales de la escritura pública respectiva o el formulario registral a que se refieren las normas citadas en el acápite precedente. Del mismo modo, debe indicarse que en el caso que los interesados decidan optar por la presentación del formulario registral, deberá llenarse el rubro correspondiente del FOR.

Por lo que debe confirmarse el punto 5 de la observación y ampliar la misma de conformidad con lo señalado previamente.

9. El artículo 25, inciso b) del Reglamento de la Ley N° 27157, indica los documentos que deberán acompañarse al FOR, entre los que se encuentra el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la municipalidad respectiva.

El artículo 2.2 del referido Reglamento señala que los parámetros urbanísticos y edificatorios son *“Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros”.*

Se aprecia que en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 011-2003 del 29 de enero de 2003 expedido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se identifica al inmueble como *“Lotización Leoncio Prado Oeste, manzana E, lote 65, distrito de Puente Piedra”*, es decir, se hace referencia al lote matriz y no a la parte de éste que es materia del presente título.

Sin embargo, la omisión indicada no impide la identificación del predio. Asimismo, debe tenerse en cuenta que en el presente caso se solicita la regularización de la fábrica y el saneamiento del terreno al amparo del procedimiento de regularización contemplado en el Título I de la Ley N° 27157 y la Sección Primera de su Reglamento, procedimiento que al comprender parte del lote 65 de la manzana E, conllevará asimismo, la subdivisión del lote matriz. En tal sentido, considerando que el citado procedimiento de regularización se tramita ante el Registro y no requiere de intervención municipal, no resulta procedente exigir que el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios se refiera únicamente a la parte del lote materia de prescripción adquisitiva, por cuanto la subdivisión del mismo no ha sido tramitada ante la referida municipalidad ni ha sido puesta en su conocimiento⁸, siendo suficiente que se refiera al predio

matriz. Cabe precisar que la información que debe contener el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios debe estar acorde con lo normado en el artículo 63.2^º del Reglamento de la Ley N° 27157, el cual no prevé que se deba indicar el área del predio, concepto que difiere de “área territorial” o “área de lote normativo”, según se desprende de la definición de parámetros urbanísticos y edificatorios contenida en artículo 2.2 del mencionado Reglamento.

Por lo que debe revocarse el punto 7 de la observación.

Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, el artículo 10 de la Ley N° 27333 determina que *“la comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva”*, esto es, que la Municipalidad respectiva va a tomar conocimiento del trámite de la regularización de una edificación con o sin saneamiento de la titulación.

10. Mediante Ley N° 27616, que entró en vigencia el 1 de enero de 2002, se establece una serie de modificaciones a la Ley de Tributación Municipal, aprobada por el Decreto Legislativo N° 776, siendo una de las modificaciones la del artículo 7 que quedó redactado de la siguiente manera: *“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente - impuesto predial, de alcabala y al patrimonio automotriz -, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos”*.

Como se ha indicado en el punto I: ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, se ha adjuntado copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2002.

Los artículos 8 y 9 de la Ley de Tributación Municipal establecen que el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos y que son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. Asimismo, el artículo 15 del citado dispositivo establece que el impuesto podrá cancelarse de acuerdo a las siguientes alternativas:

- a) Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.
- b) En forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales. Dichas cuotas serán pagadas hasta el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

Es decir, la norma tributaria otorga facilidades a los contribuyentes a fin de que puedan cancelar el impuesto predial ya sea al contado o en forma fraccionada durante todo el año. Por lo tanto, atendiendo a dicha circunstancia, podrá acreditarse el pago del impuesto predial ya sea presentando el recibo de pago del impuesto anual en su integridad, o en su defecto, el recibo correspondiente al trimestre anterior a la fecha de presentación del título al registro.

En el presente caso, el título se presentó el 20 de junio de 2003 fecha en la cual ya había vencido el plazo para cancelar la segunda cuota del impuesto predial, por lo tanto, en el supuesto que se haya realizado el pago fraccionado, corresponde presentar el recibo de pago correspondiente al referido segundo trimestre de 2003.

Por lo expuesto, debe confirmarse el punto 8 de la observación, con las precisiones efectuadas por esta instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los puntos 1, 2, 3, 6 y 7 de la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, al título referido en el encabezamiento, **CONFIRMAR** lo demás que contiene y **AMPLIARLA** de acuerdo a lo establecido en el octavo punto del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá la ejecución por parte del Registrador competente de las acciones previstas en los artículos siguientes.

El cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de dicha Resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad y, en caso de derechos compatibles, rectificar la publicidad registral. Dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

² Artículo 91 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado por Resolución Suprema N° 139-2002-JUS:

El área registral tiene las siguientes funciones:

(...)

e) Resolver en primera instancia los trámites por duplicidad de partidas.

(...)

³ Artículo 5 de la Ley N° 27333:

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud (de prescripción adquisitiva de dominio) por 3 veces, con intervalos de 3 días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

(...)

⁴ Artículo 5 de la Ley N° 27333:

(...)

f) Transcurrido el término de 25 días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

(...)

⁵ Artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

⁶ Artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157:

La regularización "(...)" se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el notario."

⁷ Artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 27157:

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del artículo 5 del presente Reglamento.

⁸ Artículo 3.1 de la Ley N° 27333:

(...) Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes (...).

⁹ Artículo 63.2 del Reglamento de la Ley N° 27157:

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios contendrá la siguiente información:

- Área Territorial u otra establecida o por establecer.
- Área de Actuación Urbanística u otra establecida o por establecer.
- Zonificación.
- Usos permisibles y compatibles.
- Densidad neta.
- Área de lote normativo.
- Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- Porcentaje mínimo de área libre.
- Alturas máxima y mínima permisibles.
- Retiros.
- Alineamiento de fachada.
- Índice de espacios de estacionamiento.
- Otros particulares.
- Fecha, y término de vigencia.

Si alguno de los parámetros no estuviese oficialmente determinado por los planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales, la oficina de desarrollo urbano de la municipalidad correspondiente deberá fijarlo para el caso específico.

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

No procede rectificar asientos registrales cuando de la misma partida se desprende que ya han sido rectificadas.

REGULARIZACIÓN DE ANOTACIONES SIN FIRMA

Si bien el artículo 71 del Reglamento General de los Registros Públicos prevé la regularización de firmas en los asientos registrales, sin embargo nada obsta para que esta norma también sea aplicable a las anotaciones en la partida registral, en tanto ambas se encuentran protegidas por el principio de legitimación.

DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES

No procede efectuar observaciones sustentadas en la existencia de duplicidad, cuando, ésta aun no ha sido declarada conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 106 -2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 27 de febrero 2004

APELANTE : CARLOS JOSÉ ANGOSTO RAHAUNSEN.
TÍTULO : Nº 175948 DEL 11 DE SETIEMBRE DE 2003.
RECURSO : Nº 050143 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2003.
REGISTRO : DE PREDIOS, ZONA REGISTRAL Nº IX – SEDE LIMA.
ACTO : RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la rectificación de los asientos 4-c de las fichas Nº 83472, 83474 y 83476 del Registro de propiedad Inmueble de Lima, con la finalidad de que se consigne en forma correcta que dichos asientos no corresponden a las citadas partidas y por ello se disponga su cancelación.

Para tal efecto, se adjuntan entre otros documentos, los siguientes:

- Solicitud de rectificación suscrita por Carlos José Angosto Rahausen, y el abogado Grover Perea Rivera, el 11.9.2003.
- Dos copias simples correspondientes al plano perimétrico del terreno a denunciar por el Sr. Antonio Vera Juárez.
- Copia simple del plano de ubicación de los lotes Nº 125, 126 y 139 de la Mz. J.
- Plano de trazado de la lotización Semi Rústica Leoncio Prado, visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.
- Informe Técnico Nº 3101-2003-SUNARP-Z.R.IX/OC suscrito por la Ingeniero de Catastro María Angélica Macedo Dávila.
- Informe Técnico Nº 1964-2003-SUNARP-Z.R.IX/OC, suscrito por la Ingeniero de Catastro María Angélica Macedo Dávila.
- Copia simple de la anotación de inscripción del título 46162 del 7.3.2003.
- Copia de la solicitud de rectificación del 21.2.2003 suscrita por Carlos José Angosto

Rahausen, y el abogado Grover Perea Rivera. (El original de esta solicitud corre en el título N° 46162 del 7.3.2003).

- Esquelas de observación y tacha correspondientes al título N° 72089 del 15.4.2003.
- Informe Técnico N° 4560-2003-SUNARP-Z.R.N° IX/OC, expedido el 9 de octubre de 2003, por el Ingeniero de Catastro de la Zona registral N° IX-Sede Lima, Aquiles Chuque Balbes.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Karina Soledad Figueroa Almengor, formuló la siguiente observación:

Remitido el presente expediente a la Oficina de Catastro de esta Sede Registral, se nos ha comunicado mediante Informe Técnico N° 175948 del 11/09/03 (sic) lo siguiente:

Para la evaluación del presente expediente, referido a la posible superposición de los inmuebles inscritos en las Fichas 83472, 83475 y 83476 con lo registrado en la Ficha 83592 se informa lo siguiente:

a. El título archivado que dio mérito a la Parcelación Leoncio Prado inscrito en el Tomo 1371, Fojas 161, As. 3, de donde se desprenden los lotes 122, 123 y 124, registrados en las fichas 83476, 83475 y 83472, **no cuentan con planos**, por consiguiente para el presente estudio estamos tomando como base los planos de la Parcelación Leoncio Prado remitidos por el usuario conjuntamente con los planos que cuenta la Oficina de Catastro.

b. Descrita la documentación técnica a tomar en cuenta, se informa lo siguiente:

- De acuerdo a la información técnica descrita en el plano del Título Archivado N° 129368 del 20.11.89, que dio mérito al As. 2B de la Ficha 83592, **dicha área se encuentra sobre las áreas registradas en las fichas 83472, 83475 y 83476.**

Esta información es visible en los planos de los Títulos Archivados.

Con esta información (b) se estaría determinando la existencia de superposición de áreas por lo que se procederá conforme lo dispone el Art. 60 y 63 del R.G.RR:PP.

Sin perjuicio de lo señalado, se cumple con precisar lo siguiente:

1. Mediante escrito adjunto al presente ingreso del 11.09.03. se está solicitando la "Cancelación de los Asientos 4-C" de las Fichas 83472, 83475 y 83476, así como los As. C 00001 de las partidas electrónicas N° 42970476, 42959510 y 42959529 (continuación de las fichas respectivas), sin embargo ello no es posible, por cuanto al haber sido extendidas en sus respectivas partidas han adquirido legitimidad, y de conformidad con el Art. 2013 del C.C. produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

2. En virtud de lo expuesto, *deberá tenerse presente los datos técnicos informados por la Oficina de Catastro*, y en su caso, declararse judicialmente la invalidez de los asientos cuya cancelación se solicita con el presente ingreso. De conformidad con el Art. 107 del R.G.RR:PP.

3. Se precisa que con el nuevo informe emitido, no se determina que se haya incurrido en un error de concepto por lo que no se solicita la documentación referida en el Art. 84 del R.G.RR.PP.

AMPARO LEGAL: Art. 2010, 2011, 2013 C.C. Numeral III, V, VII del Título Preliminar, Arts. 31, 32, 84 inc. c) R.G.R.P.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

- El apelante considera que se ha incurrido en error de concepto al extender los asientos 4-c de las fichas N° 83472, 83475 y 83476, así como las anotaciones posteriores, señalando que dichos asientos no tienen nada que hacer en las referidas fichas. Precisa que dicho error debe ser subsanado en virtud del título archivado que les dio mérito. Asimismo indica que el título archivado es clarísimo, inscribe la primera de dominio, el otro título que da lugar al asiento 4 no es título modificatorio del título archivado, es un título que dispone inscribir una inmatriculación, y se ha inscrito indebidamente donde ya existía una primera de dominio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha 83472 que continúa en la partida N° 42970476 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el terreno situado en el distrito de Puente Piedra, constituido por parte el Lote N° 124 de la Parcelación Semi Rústica Leoncio Prado, con un área de 4,400 m².

- En la ficha 83475 que continúa en la partida N° 42959510 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el terreno situado en el distrito de Puente Piedra, constituido por parte el Lote N° 123 de la Parcelación Semi Rústica Leoncio Prado, con un área de 4,292 m².

- En la ficha 83476 que continúa en la partida N° 42959529 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el terreno situado en el distrito de Puente Piedra, constituido por parte el Lote N° 122 de la Parcelación Semi Rústica Leoncio Prado, con un área de 4,588 m².

- En el asiento 4-c de las mencionada fichas, consta que dichos terrenos fueron readquiridos por el Estado, en mérito de haberle sido revertido de conformidad con la Resolución Suprema N° 159-83-VI-5600 del 28.6.1983. Título archivado N° 9773 del 3.11.1983.

- Asimismo en dichas fichas constan dos anotaciones que no se encuentran firmadas por el Registrador, con los siguientes textos: "Trasladado el asiento 4 que antecede por haberse inscrito por error en la pte. a la fecha N° 83592. Lima 28.8.85. suspendido" y "*El título que dio mérito para el asiento 4 que antecede solicitaba inscripción de primera de dominio a favor del Estado y no de reversión. Trasladado a ficha 83592. Lima 28.2.1985*". En esta última anotación no aparece la palabra suspendido.

- Posteriormente en el asiento C00001 de las partidas N° 42970476 42959510 42959529, en las cuales continúan las mencionadas fichas, la Registradora Diana

Giannina Veliz Pajuelo inscribió un asiento de aclaración en virtud del título archivado N° 7529 del 23.2.1985. Título N° 4162 del 7.3.2003.

- En la ficha N° 83592 que continúa en la partida N° 42943851 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el terreno situado en el distrito de Puente Piedra, con frente a la carretera que une la Panamericana con ventanilla (frente a la Urbanización Leoncio Prado), con un área de 22,705 m². Título N° 7529 del 27.2.1085.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente, Rosario Del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si procede rectificar los asientos 4c de las fichas N° 83472, 83475 y 83476 aún cuando de las partidas registrales se advierte que estos asientos ya fueron rectificadas.

- Si procede regularizar las anotaciones no suscritas por el registrador en su oportunidad.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que recoge el principio de legitimación registral consagrado en el artículo 2013 del Código Civil, prescribe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

La rectificación se realiza conforme a lo previsto en el Título VI del mismo Reglamento, dispositivo que en su artículo 75¹ define a la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Establece, asimismo, que cuando la inexactitud provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el Título VI y, que la rectificación de inexactitudes distintas a éstas, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

2. En el caso venido en grado, se solicita la rectificación del presunto error incurrido al extender los asientos 4-c de las fichas N° 83472, 83475 y 83476² del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y las anotaciones que se encuentran sin firmas, porque el solicitante considera que dichos asientos no tienen relación con las mencionadas fichas y, por lo tanto, según su criterio, el error de concepto debe corregirse y disponerse la cancelación de los asientos.

Cabe señalar que los citados asientos han sido materia de aclaración en los asientos C1 de las partidas electrónicas N°s 42970476, 4295510 y 4295529³, en mérito al título N° 46162 del 17.3.2003, a solicitud del apelante, advirtiéndose que el Registrador no canceló las inscripciones de los asientos 4 c indicados, como lo solicita en esta oportunidad.

3. Efectuada la búsqueda del título archivado N° 9773 del 3.11.1983 que dio mérito a los asientos 4-c de las fichas N° 83472, 83475 y 83476, se ha encontrado que sólo aparece el formulario de presentación del título, en el que se han consignado los siguientes datos:

que la solicitud de inscripción estaba referida a una primera de dominio a favor del Estado de un terreno eriazo de 22 705 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, de la lotización semi rústica Leoncio Prado (lado oeste); en el rubro contratantes, al Ministerio de Vivienda y, en documentos, el oficio N° 2946-83-VI-5601 del 7-10-83 y que el título anterior corre archivado con el título N° 11305 del 11.8.83. Asimismo, existe un sello que indica que los títulos corren en el título archivado N° 7529 del 27.2.1985. En el título N° 11305 sólo aparece una tacha.

Revisado el título archivado N° 7529 del 27.2.1985, se aprecia que en el formulario de presentación del título se consignan básicamente los mismos datos indicados en el párrafo anterior, con el agregado de que en el rubro documentos presentados se dice: “Los títulos anteriores corren archivados bajo los números 11305 del 11.8.83 y 9773 del 3.11.83.” El título N° 7529, así como el título N° 9773 citado en el párrafo anterior, fueron presentados por la Dirección General Registral de la ex ONARP.

4. En el título N° 7529 aparecen los siguientes documentos: - Oficio N° 2365-83-VI-5601 del 1.8.1983, expedido por el Director General de Bienes Nacionales del Ministerio de Vivienda, Eleodoro Valencia Justo, en el que se indica que remite adjunto partes del expediente en el que ha recaído la Resolución Suprema N° 15683-VI5600 del 28 de junio de 1980, por la cual se ha dispuesto la inscripción en primera de dominio a favor del Estado, en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, de un terreno eriazo de 22,705.00 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, de la Lotización Semi Rústica Leoncio Prado (lado oeste) con frente a la carretera que une la panamericana en el balneario de Ventanilla. - Copia certificada por la Secretaria Ejecutiva de la Dirección General de Bienes Nacionales Amalia Paredes Heran, de la Resolución Suprema N° 159-83-VI-500; en esta resolución se resuelve que la ONARP dispondrá la primera inscripción de dominio a favor del Estado del citado terreno eriazo. - Una copia visada por el Ministerio de Vivienda y Construcción de la memoria descriptiva del terreno suscrita por el Ingeniero Franklin Cortijo el 14.8.1979, que en su reverso consta la anotación de inscripción siguiente: **“Registrada la readquisición del terreno a favor del Estado en el asiento 4-c de las fichas N° 83472, 83473, 83475-83476 y asiento 2-c de la ficha N° 83475. Lima 12.12.1983. derechos exonerados. Firma de la Registradora Olga M. Zamora García”**. - Hoja membretada de la Oficina Nacional de los Registros Públicos correspondiente al Informe Técnico N° 121-85-OC del 27.2.85 suscrito por la Jefe (e) de Catastro Gladys Figueroa Evangelista. - Anotación de inscripción siguiente: **“Registrada la primera de dominio a favor del Estado respecto del terreno eriazo de 22,705.00 m², sito en el distrito de Puente Piedra en el asiento 1-c de la ficha N° 83592. Lima, 28 de febrero de 1985. Derechos exonerados. Firma del Registrador Hugo Fernández B.”**; plano de ubicación y perimétrico correspondientes al terreno a denunciar por el Sr. Antonio Vera Juárez.

5. Se advierte entonces, que existió un error cuando se inscribieron los asientos 4 c de las fichas Ns° 83472, 83473, 83475 y 83476 y 2 c de la ficha N° 83474 (no 83475 como se señala en la anotación), porque el título contenía una primera de dominio y no una readquisición como se había consignado en los asientos registrales. Sin embargo, este error se corrigió cuando se abrió la ficha N° 83592 y se inscribió en ésta la inmatriculación del terreno de 22, 705 m², en mérito al título N° 7529 del 27.2.1985, incorporándose a este título los documentos del título 9773 del 3.11.1983. De acuerdo a lo expuesto no procede rectificar los aludidos asientos 4c en la medida que estos ya fueron rectificadas en su oportunidad.

6. Efectivamente, la inscripción del terreno en la ficha N° 83592 se realizó luego de que la Oficina de Catastro informara que dicho terreno no se encontraba inscrito en los Registros

Públicos. El Registrador abrió esta ficha el 28 de febrero de 1985 y en esa misma fecha, extendió una anotación en cada una de las fichas 83472, 83473, 83475, 83476 y 83474, que aparece inmediatamente después de los asientos erróneos. La anotación en las primeras cuatro fichas tiene el siguiente texto: “El título que dio mérito para el asiento 4 que antecede, solicitaba inscripción primera de dominio a favor del Estado, y no de reversión. Traslado a ficha 83592. Lima 28-2-85”. En la ficha 83474 la anotación tiene el mismo texto, la diferencia está en que se refiere al asiento 2 que antecede. Estas anotaciones no se encuentran suspendidas⁴ y claramente se advierte que se extendieron como consecuencia de la apertura de la ficha N° 83592, existe coincidencia en el número de ficha y en la fecha de realización del asiento. Con estas acciones registrales los Registradores y funcionarios de aquel entonces corrigieron el error en que se había incurrido al inscribir el citado terreno en partidas registrales que no le correspondían.

Sin embargo de la revisión realizada, se verifica que sólo se encuentra firmada la anotación puesta en la ficha N° 83474, por la Registradora Olga Zamora García.

Corresponde analizar si la firma de las anotaciones⁵ no firmadas puestas en las fichas materia de rogatoria 83472, 83475 y 83476, pueden ser regularizadas en la fecha.

7. La regularización de los asientos sin firma, hoy se encuentra prevista en el capítulo IV del Título V sobre Inscripciones, del Reglamento General de los Registros Públicos. El artículo 71 prescribe que si al momento de calificar un título o con ocasión de la solicitud de publicidad registral formal, el Registrador advierte que uno o más asientos de la partida o partidas correspondientes no se encuentran suscritos, deberá verificar en el archivo si la anotación de inscripción puesta en el título que dio mérito a esos asientos se encuentra suscrita. De ser así procederá a extender un asiento de regularización, indicando en el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. Si bien esta norma prevé la regularización de firmas en los asientos registrales, sin embargo nada obsta para que esta norma también sea aplicable a las anotaciones en la partida registral, en tanto ambas se encuentran protegidas por el principio de legitimación.

En el presente caso, las anotaciones no firmadas que aparecen en las fichas materia de rogatoria 83472, 83475 y 83476 con el siguiente texto: **“El título que dio mérito para el asiento 4 que antecede, solicitaba inscripción primera de dominio a favor del Estado, y no de reversión. Traslado a ficha 83592. Lima 28-2-85”**, tienen su sustento en la apertura de la ficha 83592 y, por ende, la anotación puesta en el título N° 7529 del 27.2.1985 que le dio mérito, es lo que manifiesta que las anotaciones no fueron suscritas en su oportunidad.

En tal sentido, el Registrador deberá proceder conforme al citado artículo 71 del Reglamento General de los Registros Públicos. Cabe señalar que la aclaración realizada en los asiento C1 de las partidas electrónicas de continuación, reafirman el contenido de las anotaciones que serán materia de regularización de firma.

Con la suscripción de las anotaciones indicadas, quedará claro que los asientos 4 c de las fichas 83472, 83475 y 83476 no corresponden a estas fichas, sino a la ficha 83592 y que carece de objeto proceder a la rectificación solicitada, porque ésta ya se realizó.

Corresponde dejar sin efecto el primero y tercer extremos de la observación.

8. Por otro lado, se aprecia que la Registradora ha formulado observaciones sustentadas en una duplicidad existente por la superposición, entre el área del inmueble inscrito en la ficha N° 83592 y las áreas de los inmuebles inscritos en las fichas N° 83472, 83475 y

83476 del Registro de la Propiedad Inmueble, refiriendo que dicha circunstancia ha sido advertida en el Informe Técnico N° 4560-2003-SUNARP-Z.R.N° IX/OC, expedido el 9 de octubre de 2003, por el Ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Aquiles Chuque Balbes. Según el cual el asiento 2b de la ficha 83592 se superpone al predio inscrito en las fichas 83472,83475 y 83476.

Sobre el tema, es pertinente señalar que no procede efectuar observaciones sustentadas en la existencia de una duplicidad, cuando ésta aun no ha sido declarada conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos⁶. Negar la posibilidad de inscripciones durante su tramitación implica adelantar los efectos de un cierre que podría o no producirse⁷.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la oficina de Catastro también informa en primer término que el área del asiento B 1 de la ficha 83592 (título N° 7529 del 27.2.1985) es colindante a los predios registrados en las fichas 83472, 83475 y 83476, por lo tanto se corrobora que cuando se abrió la ficha 83592 no había superposición entre las áreas de las fichas involucradas; y, que la superposición ha ocurrido en fecha posterior, con la inscripción de la fábrica del predio inscrito en la ficha 83592 (título 129368 del 20.11.89), por lo que no perjudica las inscripciones realizadas previamente. Por las razones expuestas, lo informado por Catastro no es obstáculo para realizar las acciones registrales pertinentes.

En consecuencia, procede revocar el segundo extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO el primer y tercer extremos de la observación, **REVOCAR** el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora al título referido en el encabezamiento, y ordenar la suscripción de las anotaciones sin firma referidas en el punto 7 del Análisis, que aparecen en las fichas N° 83472, N° 83475 y N° 83476, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 75.- Definición de inexactitud registral

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

2 El tenor de dichos asientos es el siguiente *“Readquirido por el Estado, en mérito de haberle sido revertido de conformidad con la Resolución Suprema Nº 159-83-VI-5600 de fecha 28.6.1983”. Asiento inscrito en mérito al título 9773 del 28.6. 1983.*

³ El tenor de los asientos aclaratorios es el siguiente *“Consta del título archivado Nº 7529 del 27/2/85, que la Resolución Suprema Nº 159-83-5600 del 28 de junio de 1,983 a la que hace mención en el asiento 4-c de la ficha (...) está referida a una primera de dominio a favor del Estado y no a una reversión. Asimismo consta una anotación de inscripción en la que se indica que la primera de dominio se inscribió en el asiento 1-c de la ficha (...)”*

4 El artículo 165 del derogado Reglamento General de los Registros Públicos indicaba que *“Los errores materiales que se cometan, al extender los asientos, no pueden salvarse con enmiendas raspaduras o interpolaciones. Si el error se advierte antes de concluirse el asiento se suspenderá este.(..)”*

5 Las anotaciones en la partida registral eran conocidas como “anotaciones marginales” y se encontraban previstas en el artículo 167 del Reglamento de Registros Públicos (vigente al momento de la anotación) *“Los Registradores extenderán anotaciones marginales en los casos de ampliación, rectificación o cancelación de asientos y cuando sufra cualquier modificación el derecho inscrito. En dichas anotaciones se indicará el tomo y folio en que corre el asiento correlacionado, la anotación marginal llevará media firma del Registrador”. El actual reglamento lo prevé en su artículo 49 “En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos”.*

6 Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para éstos aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en la forma prevista en el artículo siguiente, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el último párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.

b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso.

c) Datos de identificación de las partidas involucradas.

d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas, tratándose de bienes, o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado, en los demás casos.

e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento General de los Registros Públicos, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente”.

Artículo 61.- Forma de la oposición al cierre

La oposición a que se refiere el artículo anterior, se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Artículo 62.- Inscripciones en partidas duplicadas

Extendidas las anotaciones que publicitan la duplicidad de partidas, y en tanto no se produzca el cierre respectivo, resultará procedente extender los asientos de inscripción que se soliciten sobre las partidas correlacionadas, sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se practique afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en el cierre de partida que pudiera generarse, que el mismo sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia en su caso, del área que no se encuentra afecta al cierre parcial. Sin embargo, cuando pueda determinarse la compatibilidad entre los asientos de las respectivas partidas, el usuario podrá solicitar, o el Registro disponer, que se regularice la desmembración de área no efectuada en su oportunidad, indicando el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

7 Criterio asumido por esta instancia mediante Resolución del Tribunal Registral N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto del 2003.

Resulta procedente la verificación de la capacidad, el estado civil o cualquier otro dato complementario del titular de un vehículo en otros registros, siempre que estos tengan como finalidad publicitar tales datos y que ello no perjudique la presunción de exactitud de los asientos de inscripción.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 409 -2004- SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 02 de julio de 2004

APELANTE : JOSÉ ANTONIO BLANCO SOAREZ.
TÍTULO : 77155 DEL 20 DE ABRIL DE 2004.
RECURSO : DEL 4 DE JUNIO DE 2004.
REGISTRO : PROPIEDAD VEHICULAR DE LIMA.
ACTO : TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD.
SUMILLA : VERIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL TITULAR DE UN VEHÍCULO EN OTRO REGISTRO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la transferencia del automóvil marca Toyota, modelo Corona, sedan, color azul oscuro, del año 1985, con placa N° HQ5426. Para ello se presenta, el contrato de compra venta del vehículo automotor del 19 de marzo de 1999, con firmas legalizadas ante el notario José Alejandro Ochoa López el 22 de diciembre de 2001.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, Evelyn Lourdes Bedoya Galvez, ha formulado la siguiente observación:

ACLARAR ESTADO CIVIL DEL VENDEDOR: Verificado el Registro de Mandatos y Poderes consta que Jorge Luis Velarde Aguilar figura con el estado civil de CASADO, y no soltero como consigna en el acta notarial adjunta. Por tanto, en aplicación de la presunción legal de bien social a que se refiere el artículo 311 inciso a) del Código Civil vigente, sírvase adjuntar acta notarial ratificatoria otorgada por su cónyuge, prestando en su caso, consentimiento al presente acto jurídico (indicar: precio, placa y compradores). En caso de ser bien propio sírvase acreditarlo, pudiendo adjuntar copia certificada de la partida de matrimonio respectiva donde se verifique que la fecha de matrimonio fue posterior a la adquisición del vehículo por parte del vendedor.

BASE LEGAL: Art. 310°, 315°, 2011° Código Civil; Art. 8° de la Res. 255-99 SUNARP; Art. V del Título Preliminar y Artículos 7°, 31° y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos; Art. 104, 106, y siguientes de la Ley de Notariado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta el recurso de apelación señalando lo siguiente:

- La calificación efectuada por la Registradora, perjudica el legítimo derecho que le asiste a don Luis Felipe del Águila Martín de inscribir su dominio sobre el vehículo de placa HQ5426, dado que en ese tiempo contrató a título oneroso, de buena fe y sobre la base del contenido de las partidas registrales del bien materia de venta, con quien en esos momentos (1999-2001) constaba como SOLTERO en todos y cada uno de los antecedentes consultados; estado civil que hasta la fecha consta en el RENIEC, lo cual podrán comprobar en dicha Institución al momento de evaluar la alzada interpuesta.
- La inexactitud en la que se fundamenta la calificación de la denegatoria proviene de la partida electrónica N° 11510857 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima y Callao en la cual, efectivamente el vendedor aparece como CASADO. Sin embargo, también deberá tenerse presente, que el título que dio mérito a la inscripción -según consta en la citada partida- fue presentado el 23.04.03 e inscrito el 28.04.03 es decir, después de 5 años en que se cerró la venta (19.03.1999) y luego de 2 años de la fecha en que se certificaron notarialmente las firmas y estados civiles de las partes contratantes y, sobre todo, cuando no existía en asiento y/o antecedente registral alguno la condición de casado del vendedor, y menos aun aparecía esta condición en la partida registral correspondiente al vehículo; al respecto es de aplicación el principio de la buena fe pública registral contenida en el Artículo VIII del Título Preliminar del RGRP, dado que, reitero, no se debe ni se puede perjudicar el legítimo interés que le asiste al ahora tercero registral, señor Luis Felipe Del Águila Martín, para que inscriba su dominio sobre el automóvil que adquirió a título oneroso, de buena fe y sobre la base de los asientos registrales consultados en ese tiempo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El vehículo materia del contrato de compraventa, automóvil Toyota Corona, sedan, color azul oscuro, año 1985, se encuentra registrado con la placa N° HQ5426, a nombre de Jorge Luis Velarde Aguilar.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Fernando Tarazona Alvarado.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son las siguientes:

1. Determinar si las inscripciones efectuadas en partidas no vinculadas en forma directa o complementaria con el bien cuya inscripción se solicita, podrán considerarse como obstáculos para su inscripción.
2. Si es procedente la verificación del estado civil del titular registral de un vehículo en otro registro.

VI. ANÁLISIS

1.- La calificación registral¹ constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011º del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2.- En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, *de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*

3.- Por lo tanto, el Registrador para obtener los datos necesarios para construir su juicio en torno a la condición de inscribible o no del título presentado, debe utilizar en su calificación solamente los documentos presentados y los asientos del Registro, y complementariamente los antecedentes registrales. Al respecto señalan Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill² que "(...)el Registrador al calificar no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el Registrador sino estos dos elementos o medios y ninguno más".

4.- De lo expresado, se desprende en primer término, que la confrontación, y en consecuencia, la adecuación del título, se realiza - conforme al principio de especialidad³ -, con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien (mueble o inmueble) o la persona (natural o jurídica) o del elemento que haya determinado la apertura de la partida (contrato de constitución de prenda industrial o de mandato); es decir, con relación a las partidas registrales donde deba registrarse el título objeto de calificación.

En segundo término, de requerirse la verificación complementaria de los antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones (títulos archivados), ello está supeditado a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información adicional. Además, dicha verificación complementaria (en el caso de los títulos archivados), será posible siempre que la información contenida en ellos no contradiga los asientos registrales, pues en caso contrario primará la información publicitada por los asientos de inscripción en aplicación del principio de legitimación registral contenido en los artículos 2013^o del Código Civil⁴ y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁵.

5.- En cuanto a las partidas relacionadas que debe tener en cuenta el Registrador de manera complementaria en su calificación, son aquellas que se encuentran directamente vinculadas con el acto o derecho cuya inscripción se solicita. Por ejemplo, la partida en donde corre registrado el poder del representante de la persona natural o jurídica interviniente en el contrato a través del cual se transfiere la propiedad de un bien.

6.- Sin embargo, debe precisarse que tal como se señala en la exposición de motivos del Código Civil (publicada en el diario oficial "El Peruano" el 19 de noviembre de 1990) la calificación de la capacidad de los otorgantes no sólo debe circunscribirse a la capacidad de ejercicio que debe tener para la realización de los actos que se desea inscribir. La calificación debe referirse también a aspectos relacionados con el estado civil, la nacionalidad, la condición de quebrado o insolvente y otros factores que puedan limitar la capacidad de la persona que intervino en el acto materia de la inscripción. Por lo tanto, el Registrador deberá apreciar si en el registro correspondiente y en otros registros aparecen inscritas razones de quiebra o insolvencia, interdicción, etc.

En tal sentido, debe tomarse en consideración la finalidad de cada registro; así en el Registro Personal se podrá verificar la capacidad o incapacidad de una persona, su estado civil pero sólo el estado de divorciado, más no el de casado, en tanto esta publicidad le corresponde a la RENIEC, en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Mandatos y Poderes se podrá verificar la vigencia de los mandatos de los representantes de las personas jurídicas y de las personas naturales respectivamente. Del mismo modo, en el Registro de Sucesiones Intestadas al igual que el Registro de Testamentos se verificará si el titular registral tiene herederos en caso de haber fallecido.

7.- En el caso materia de análisis, la titularidad dominial del vehículo de placa de rodaje N° HQ 5426 corresponde únicamente a Jorge Luis Velarde Aguilar, tal como se puede advertir del asiento de inscripción donde se consigna su estado civil como soltero, inscripción que fue realizada en mérito al título archivado N° 2001-67405 del 18 de abril del 2001; que respecto al contrato privado de compraventa de transferencia de vehículo con firmas legalizadas que forma parte del título apelado se advierte que existe coincidencia en cuanto al nombre del titular del dominio del vehículo y su estado civil, en tal sentido, el título cuya inscripción se pretende se adecua a los asientos publicitados por el Registro, los que se encuentran bajo los efectos de la presunción de exactitud consagrada en el artículo 2013° del Código Civil.

8.- Por lo tanto, se concluye que resulta procedente la verificación de la capacidad, estado civil o cualquier otro dato complementario del titular de un vehículo en otros registros, siempre que estos tengan como finalidad publicitar tales datos y que ello no perjudique la presunción de exactitud de los asientos registrales.

Consecuentemente, en el presente caso la búsqueda efectuada por el Registrador respecto al estado civil del titular registral en el Registro de Mandatos y Poderes no se justifica, en tanto este registro no tiene como finalidad publicitar el estado civil de las personas.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, y disponer su INSCRIPCIÓN, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano que "... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado". Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, pag. 570.

² Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario, Dinámica Registral, Tomo IV, Octava Edición Bosch, Casa Editorial S.A., año 1997, pag 41.

³ Reglamento General de los Registros Públicos: Artículo IV. 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.
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.

⁴ Artículo 2013. - Principio de legitimación
El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁵ Artículo VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

La calificación que debe efectuar el Registrador y en su caso, el Tribunal Registral, no puede sustentarse en inscripciones que se encuentran contenidas en partidas registrales de predios que no guardan relación – en forma directa o complementaria-, con el predio sobre el que recae el acto o derecho contenido en el título objeto de calificación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 228-2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 16 de abril de 2004

| | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APELANTE | : MIGUEL GRAU MALACHOWSKI. |
| TÍTULO | : N° 064/10880 DEL 9.12.2003. |
| RECURSO | : INGRESADO AL REGISTRO EL 8.1.2004 Y A ESTA INSTANCIA EL 24.2.2004. |
| REGISTRO | : REGISTRO DE PREDIOS, ZONA REGISTRAL N° II, SEDE CHICLAYO, OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA. |
| ACTOS | : INMATRICULACIÓN. |
| SUMILLA | : ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la primera de dominio en favor de Minera Sulliden Shahuindo S.A.C., del predio sin nombre, U.C. 01591, ubicado en el caserío de San José, distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, a

favor de Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. Para ello se presenta los siguientes documentos:

- Solicitud del 5 de diciembre de 2003.
- Copia legalizada del parte notarial de la escritura pública del 3 de mayo de 1997, otorgada ante el notario Luis Martín Miranda Llaque.
- Parte notarial de la escritura pública del 24 de marzo de 1998 otorgada ante el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernos.
- Parte notarial de la escritura pública del 5 de febrero de 1999, otorgada ante el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernos.
- Parte notarial de la escritura pública del 18 de febrero de 2000, otorgada ante el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernos.
- Parte notarial de la escritura pública del 11 de noviembre de 2002, otorgada ante el notario Alfredo Paino Scarpati.
- Copia simple de la memoria descriptiva del predio visada por el PETT.
- Copia simple de los planos perimétrico y de ubicación del predio, visados por el PETT.
- Copias legalizadas del comprobante de pago del impuesto predial del año 2003, así como del formulario del impuesto de alcabala de los referidos predios.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° II, Sede Chiclayo, Oficina Registral de Cajamarca, Julio Arévalo León, el título en los siguientes términos:

Existe anotado un mandato judicial de medida cautelar de innovar mediante la cual se suspende los efectos del contrato de fecha 11.11.2002, contrato mediante el cual Sulliden adquiere la propiedad de la compañía minera Algamarca y el inmueble materia de la rogatoria es uno de los que son objeto del contrato citado, habiendo a la fecha dicha anotación generado publicidad material, no resulta procedente la inscripción de lo solicitado.

Base Legal: artículos 31 y 32 del R.G.R.P. y artículo 2011 del C.C.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que la rogatoria con la que el Juez de La Esperanza acompañó su Resolución N° 13, consistía en que se inscriba la medida cautelar innovativa contenida en la Resolución N° 1, en las fichas N° 13943, 13944, 14090 y 28965 del Registro de Propiedad Inmueble, lo que fue cumplido. Como consecuencia de la aplicación del principio de congruencia, la resolución que concede la medida cautelar (auto cautelar), sólo puede referirse a la pretensión cautelar sin que su alcance pueda ser extendido por nadie – incluido el Registrador -; si ello ocurriera, la ejecución de la medida cautelar sería nula.

En conclusión, el auto cautelar debe ser interpretado en forma restrictiva y de una manera literal, no pudiéndose extender sus efectos, a aquello que no esté expresamente señalado en el mismo, pues de lo contrario se afectaría el derecho de defensa de las partes. Por lo tanto, no existe ningún impedimento para la inscripción del contrato. En todo caso, si existe algún interesado en que una vez inscrito el contrato, se inscriba en las partidas correspondientes la suspensión temporal de los efectos del contrato, ello deberá ser materia de una nueva solicitud cautelar, de una nueva resolución judicial y de una nueva rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- a) Mediante oficio del 1 de abril de 2004 el Registrador de la Zona Registral N° II, Sede Chiclayo, Oficina Registral de Cajamarca, Julio Arévalo León, informa a esta instancia que en la calificación del título materia de la presente apelación se efectuaron las búsquedas correspondientes de antecedentes registrales en el Índice del Registro de Propiedad Inmueble, búsqueda que resultó negativa, por lo tanto, el mencionado inmueble no se encuentra registrado.
- b) Compañía Minera Algamarca S.A. consta inscrita en la partida electrónica N° 11443388 del Registro de Sociedades de Lima (partida registral correlacionada con la ficha N° 3391 del Libro de Sociedades Contractuales del Registro Público de Minería).

En el asiento C 00003¹ de la citada partida registral corre inscrita la junta general del 31 de julio de 2002 en la que se acordó: *“AUTORIZAR al Sr. Miguel de Orbegoso Tudela (...) para aceptar y firmar la carta de intención de fecha 25/07/2002 remitida por Sulliden Exploration Inc. (conteniendo las condiciones para llevar a cabo la compra de las concesiones mineras de la compañía, ubicadas en el distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca); recibiendo el pago indicado y ejecutando la transferencia en su oportunidad, de cumplirse las condiciones aceptadas, por el precio de US\$ 4'130,000 (...) incluyendo los derechos de Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. y los terrenos superficiales”.*

- c) Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. consta inscrita en la partida electrónica N° 11483332 del Registro de Sociedades de Lima (partida registral correlacionada con la ficha N° 39092 del Libro de Sociedades Contractuales y otras Personas Jurídicas del Registro Público de Minería).

En el asiento C 00001 de la citada partida registral corre inscrita la junta general del 31 de julio de 2002 en la que se aprobó: *“(...) el acuerdo con Sulliden Exploration Inc. que propuso a Compañía Minera Algamarca S.A. y a Compañía de Exploraciones Algamarca S.A., la compra de sus respectivas concesiones mineras ubicadas en el distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca y para el efecto había consignado en su carta de intención del 25/07/2002 dirigida a Compañía Minera Algamarca S.A., las condiciones en que podrá realizarse esta operación, asimismo, se autorizó al presidente Sr. Miguel de Orbegoso Tudela a suscribirlo, ejecutando la transferencia en su oportunidad, de cumplirse las condiciones aceptadas.”*

- d) Asarco Peruvian Exploration Company Sucursal Peruana consta inscrita en la ficha N° 40248 del Libro de Sociedades Contractuales y Otras Personas Jurídicas del Registro de Minería.

En el asiento 10 de la citada partida corre inscrito el poder otorgado a favor de Miguel Grau Malachowski para celebrar un contrato de transferencia de toda la participación de la sucursal en el proyecto de exploración en el Perú conocido como Proyecto Boti a favor de la sucursal del Perú de Southern Perú Limited, dicho acto incluye la transferencia de toda la propiedad de la sucursal con respecto al referido proyecto.

- e) Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. consta inscrita en la partida electrónica N° 11453848 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento D 00001 de la citada partida corre registrada la ampliación del asiento A 00001 de acuerdo a lo siguiente: “(...) *Se autoriza expresamente a los Sres. JACQUES TROTTIER y MIGUEL GRAU M. para que indistintamente uno u otro celebre con Compañía Minera Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. un contrato de transferencia de concesiones mineras respecto a las propiedades ubicadas en Cajamarca, de proyecto denominado Boti, hoy Shahuindo, pactando sus términos en nombre de la sociedad, sin reserva ni limitación alguna*”.

En el asiento C 00001 consta inscrita la junta general del 20/01/2003 en la que se acordó: “*RATIFICAR la suscripción del contrato de transferencia de derechos mineros y otros inmuebles a favor de Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. realizada por el Sr. Miguel Grau Malachowski, de acuerdo a las facultades que le fueron concedidas en la cláusula novena del pacto social (asiento D 00001) con Compañía Minera Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. de fecha 06/11/02 transferencia que comprende los siguientes derechos mineros y todas las partes integrantes y accesorias, estuvieren éstas ubicadas dentro o fuera del perímetro de los derechos (...)*”.

- f) Southern Perú Copper Corporation, Sucursal del Perú, corre registrada en la partida electrónica N° 3025091 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento A 00011 consta inscrita la ratificación de la compra de los terrenos detallados en el referido asiento registral efectuada por José Manuel Rodríguez Chávez a nombre de la sociedad, ya sea actuando en representación de ésta o declarando haber efectuado la compra con recursos de la sociedad, según lo señalado en las escrituras públicas detalladas.

En el asiento A 00009 de la citada partida corre registrada la ratificación de “(...) las facultades ejercidas por el representante de la sucursal en el contrato en sus mismos términos y condiciones”, respecto de la resolución de contrato de cesión minera y transferencia de inmuebles y derechos mineros otorgado por Southern Perú Copper Corporation Sucursal del Perú, Compañía Minera Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. por escritura pública del 18 de febrero de 2000 ante el notario de Lima Carlos Augusto Sotomayor Bernos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal, con el informe oral de la abogada Claudia Lucena Mayorga.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Determinar si las inscripciones efectuadas en partidas no vinculadas en forma directa o complementaria con el predio cuya inmatriculación se solicita, podrán considerarse como obstáculos para su inscripción.
2. Si el título venido en grado cumple con los requisitos exigibles para su inscripción.

VI. ANÁLISIS

1.- La calificación registral² constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los

requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2.- En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, *de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*

3.- Por lo tanto, el Registrador para obtener los datos necesarios para construir su juicio en torno a la condición de inscribible o no del título presentado, debe utilizar en su calificación solamente los documentos presentados y los asientos del Registro, y complementariamente los antecedentes registrales. Al respecto señalan Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill³ que "(...) el Registrador al calificar no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el Derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el Registrador sino estos dos elementos o medios y ninguno más".

4.- En consecuencia, para la evaluación del título presentado el Registrador no puede valerse de información extrarregistral que le pueda llegar por cualquier medio distinto al del título con el que se solicita la inscripción o al de las partidas registrales vinculadas en forma directa o complementaria. Sobre el particular, Gómez Galligo, citado por Manzano Solano⁴ señala que "(...) el Registrador no desempeña un papel activo en la investigación".

5.- De lo expresado, se desprende en primer término, que la confrontación, y en consecuencia, la adecuación del título, se realiza - conforme al principio de especialidad⁵ -, con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien (mueble o inmueble) o la persona (natural o jurídica) o del elemento que haya determinado la apertura de la partida (contrato de constitución de prenda industrial o de mandato); es decir, con relación a las partidas registrales donde deba registrarse el título objeto de calificación.

En segundo término, de requerirse la verificación complementaria de los antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones (títulos archivados), ello está supeditado a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información adicional. Además, dicha verificación complementaria (en el caso de los títulos archivados), será posible siempre que la información contenida en ellos no contradiga los asientos registrales, pues en caso contrario primará la información publicitada por los asientos de inscripción en aplicación del principio de legitimación registral contenido en los artículos 2013 del Código Civil⁶ y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁷.

En este sentido, el artículo 32 literal a) del precitado Reglamento efectúa una precisión con relación a los alcances de la calificación cuando se trata de la o las partidas registrales involucradas, al señalar que la adecuación del título se produce con relación a "*los asientos*

de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos”.

6.- En cuanto a las partidas relacionadas que debe tener en cuenta el Registrador de manera complementaria en su calificación, son aquellas que se encuentran directamente vinculadas con el acto o derecho cuya inscripción se solicita. Por ejemplo, la partida en donde corre registrado el poder del representante de la persona natural o jurídica interviniente en el contrato a través del cual se transfiere la propiedad de un bien.

En consecuencia, en el caso del Registro de Predios no se debe de tomar en cuenta en la calificación registral los datos que provengan de partidas de predios que no tengan relación directa con el predio sobre el que recae la inscripción del título. Al respecto, Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill señalan que en cuanto “ *... a la determinación de cuales son los asientos que ha de tener en consideración el Registrador calificador, hay que puntualizar (...), que son todos los que estén vigentes respecto de la finca a que se refiere el título a calificar, o sea, los que con valor actual compongan o integren el contenido de la hoja o registro particular abierto a la finca de que se trate*”⁸.

7.- Como se ha señalado en el rubro ANTECEDENTE REGISTRAL, se ha determinado que el predio sobre el que recaen los actos materia de la rogatoria, no consta inscrito, lo que constituye el supuesto básico para la procedencia de inscripción de la primera de dominio la que se efectuará a través de la inmatriculación.

En efecto, la naturaleza de los inmuebles inmatriculados es precisamente, carecer de un soporte causal en otro anterior, por tanto, la inmatriculación de un inmueble se encuentra expresamente exceptuada de la aplicación del principio de tracto sucesivo conforme lo prescribe el artículo 2015 del Código Civil⁹ y el numeral VI¹⁰ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, en el caso bajo examen siendo que el predio *submateria* no consta registrado, no resulta posible efectuar la confrontación y determinación de la adecuación y existencia de tracto sucesivo del título por cuanto no existe una partida o partidas *vinculadas directamente* con éste.

En forma complementaria deberá recurrirse a las partidas en las que constan registradas las facultades de los representantes de las personas naturales o jurídicas que intervienen en los actos o contratos objetos de solicitud de inscripción.

8.- En el presente caso, se aprecia de la revisión efectuada por esta instancia, que mediante título N° 064/06538 del 16 de setiembre de 2003 se solicitó la anotación de la medida cautelar innovativa dispuesta por el Juez Mixto del Módulo Básico de Justicia de La Esperanza - Trujillo, en el proceso cautelar seguido por Alta Tecnología e Inversión Minero Metalúrgica S.A. – ATIMMSA contra Compañía Minera Algamarca S.A, Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. y Minera Sulliden Shahuindo S.A.C.; inscripción que fue realizada en el asiento 3-d) de las fichas N°s 140090, 28965, 13943 y 13944 del Registro de Predios de Cajamarca.

Los partes judiciales insertos en el título referido precedentemente, contienen las siguientes resoluciones:

- Resolución N° 1 del 27 de marzo de 2003, que dispuso lo siguiente: “(...) *admitir la solicitud de medida cautelar innovativa formulada por el demandante (...) y en consecuencia SUSPÉNDASE temporalmente los efectos jurídicos del contrato de transferencia de propiedades mineras suscrito entre Compañía Minera Algamarca S.A,*

Compañía de Exploraciones Algamarca S.A y Minera Sulliden Shahuindo S.A.C el día once de noviembre del año dos mil dos y elevado a escritura pública por ante el Notario de Lima, Dr. Alfredo Paino Scarpati; ORDÉNESE que los Registros Públicos de La Libertad y de Lima y Callao, inscriban la suspensión de la transferencia de propiedades mineras, de los denuncios mineros en las partidas registrales correspondientes a los mismos (...) inscritos en la Zona Registral V - Sede Trujillo (...) que tiene a su cargo, el Registro Público de Minería, respecto de los siguientes denuncios mineros (...); asimismo BLOQUÉENSE todas y cada una de las partidas registrales correspondientes a los denuncios mineros inscritos en las fichas señaladas precedentemente (...)”.

- Resolución N° 2 del 4 de abril de 2003 que resolvió: *“ACLARAR la resolución número uno, en el sentido de que el mandato cautelar se ejecute en los Registros de la Cuarta Sala del Tribunal Registral así como en la Registradora del Registro de Minería de Trujillo, asimismo se ordene inscribir la medida cautelar respecto a la suspensión o al bloqueo de las partidas a que se refiere la medida cautelar que debe alcanzar, a todo título posterior pendiente de inscripción, que sea presentado o que sea incompatible con el mandato cautelar, medida que debe alcanzar a los inferiores de grado inclusive respecto a las inscripciones de los títulos a que se refiere la medida (...)*”.
- Resolución N° 13 del 11 de setiembre de 2003 que dispuso: *“Declárese FUNDADA la variación de ampliación de la medida cautelar dictada en autos; en consecuencia: INSCRÍBASE la medida cautelar innovativa, contenida en la resolución número uno, en las fichas números 13943, 13944, 14090 y 28965 del Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca, cursándose los partes correspondientes para dicha anotación (...)*”.

9.- La medida cautelar referida precedentemente, tiene como finalidad que se inscriba la suspensión temporal de los efectos jurídicos del contrato contenido en la escritura pública del 11-11-2002 otorgada ante el notario Alfredo Paino Scarpati, la suspensión de las transferencias de las propiedades y denuncios mineros y el bloqueo de las partidas registrales de los denuncios mineros y predios que se detallan en las citadas resoluciones.

Al respecto, cabe precisar que dicha medida cautelar ha sido registrada en partidas correspondientes a predios distintos al que es objeto de solicitud de inmatriculación a través del título venido en grado. En consecuencia, al tratarse de partidas registrales que no están relacionadas directa o complementariamente con el predio objeto del presente título no deben ser tomadas en cuenta para su calificación.

10.- De otro lado, respecto a lo señalado por el Registrador en cuanto a que inscripciones efectuadas en partidas registrales correspondientes a predios distintos al que se contrae el título venido en grado, constituye un obstáculo para su inscripción, en razón de la publicidad material que generan dichas inscripciones; debe señalarse que acorde con lo expresado precedentemente, la calificación que debe efectuar el Registrador y en su caso, esta instancia, no puede sustentarse en inscripciones que si bien afectan a las partes y a los terceros debido a la cognoscibilidad general que produce la publicidad jurídica, se encuentran contenidas en partidas registrales que no guardan relación – directa o complementariamente-, con el título objeto de calificación.

En consecuencia, debe revocarse la observación formulada por el Registrador.

11.- A tenor del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos¹¹ la calificación registral se efectúa mediante la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción; conforme a ello, en el presente caso se aprecia del asiento C 00003 de la partida electrónica N° 11443388 y del C 00001 de la partida

electrónica N° 11483332 Registro de Sociedades de Lima, correspondientes a la inscripción de Compañía Minera Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca S.A., respectivamente, que la autorización otorgada por las mencionadas sociedades a Miguel de Orbegoso Tudela se contrae a la celebración de, entre otros actos, el contrato de transferencia de las concesiones mineras y terrenos superficiales ubicados en el distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca a favor de *Sulliden Exploration Inc.*

En efecto, conforme al tenor literal del asiento C 0003 de la partida electrónica 11443388, por junta general de accionistas de la Compañía Minera Algamarca S.A. realizada el 31 de julio de 2002 se acordó: *“AUTORIZAR al Sr. Miguel de Orbegoso Tudela (...) para aceptar y firmar la carta de intención de fecha 25/07/2002 remitida por Sulliden Exploration Inc.¹¹ (conteniendo las condiciones para llevar a cabo la compra de las acciones mineras de la compañía, ubicadas en el distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca); recibiendo el pago indicado y ejecutando la transferencia en su oportunidad, de cumplirse con las condiciones aceptadas, por el precio de US\$ 4'130,000 (...) incluyendo los derechos de la Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. y los terrenos superficiales”.*

Asimismo, según se aprecia del asiento C 0001 de la partida electrónica 11483332, por junta general de accionistas de la Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. se aprobó: *“(...) el acuerdo con **Sulliden Exploration Inc.**¹² Que propuso a Compañía Minera Algamarca S.A. y a Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. la compra de sus respectivas concesiones mineras ubicadas en el distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca y para el efecto había consignado en su carta de intención del 25/07/2002 dirigida a Compañía Minera Algamarca S.A., las condiciones en que podrá realizarse esta operación, asimismo, se autorizó al presidente Sr. Miguel de Orbegoso Tudela a suscribirlo, ejecutando la transferencia en su oportunidad, de cumplirse con las condiciones efectuadas.”*

Sin embargo, consta de la introducción de la escritura pública del 11 de noviembre de 2002 otorgada ante el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, que la transferencia del predio *submateria*, entre otros, se efectuó a favor de Minera Sulliden Shahuindo S.A.C., es decir, una sociedad que si bien, como se aprecia de la partida electrónica N° 11453848 del Registro de Sociedades de Lima, cuenta entre sus socios fundadores a Sulliden Exploration Inc., constituye una persona jurídica distinta de ésta. Adicionalmente, debe señalarse que en el poder otorgado por la Compañía de Exploraciones Algamarca S.A. a favor de Miguel de Orbegoso Tudela no se ha señalado expresamente la autorización para transferir los terrenos superficiales.

En tal sentido, se concluye que Miguel de Orbegoso Tudela no cuenta con facultades suficientes para otorgar la transferencia a que se contrae la antedicha escritura pública, lo que debe ser subsanado.

12.- Por otro lado, se ha estipulado en la cláusula segunda de la escritura pública del 18-2-2000 otorgada ante el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernos que Southern Perú Copper Corporation - Sucursal Perú, y Algamarca (Compañía Minera Algamarca S.A y Compañía de Exploraciones Algamarca S.A.), resuelven el contrato de cesión minera contenido en la escritura pública del 22 de marzo de 1996, extendida ante el notario Alfredo Paino Scarpati. Asimismo en la cláusula tercera de la referida escritura del 18.2.2000, se acuerda que: “De conformidad con lo establecido en la cláusula 9.3.1 del contrato de cesión, cualquier adquisición de terrenos que se hubiere realizado dentro del área del indicado contrato así como cualquier derecho minero obtenido por formulación de nuevo petitorio en tal área quedará en beneficio de Algamarca, sin obligación de pago alguno de su parte. En razón de lo expuesto en el párrafo precedente por el presente instrumento Southern Perú transfiere

gratuitamente¹³ a Algamarca los 32 inmuebles adquiridos dentro de la indicada área, los que se señalan en el anexo A (...).

Como podrá apreciarse de las cláusulas referidas precedentemente, no es clara la naturaleza jurídica del contrato a través del cual se transfieren las propiedades superficiales (predios), pues si bien se ha indicado expresamente que la transferencia es a título gratuito, dicha transferencia se efectúa como consecuencia de la resolución del contrato de cesión minera, por lo que corresponde que se aclare dicho extremo; pues de constituir la causa sustantiva que origina la transferencia de los predios, un contrato de donación, no se ha cumplido uno de los requisitos de validez de dicho acto jurídico, cual es, señalar el valor real de los predios donados conforme a lo previsto por el artículo 1625 del Código Civil¹⁴.

13. Asimismo, se ha señalado en la cláusula segunda de la escritura pública del 11-11-2002 otorgada ante el notario Alfredo Paino Scarpati que el objeto del mencionado contrato es la transferencia de las concesiones indicadas en el anexo I del mismo *“incluyendo, a título gratuito, la propiedad de los terrenos superficiales, que cubren o están en relación con las concesiones mineras”*. Asimismo, en la cláusula tercera de la misma escritura se señala que *“El precio de la transferencia por el 100 % (cien por ciento) de las concesiones mineras es la suma de US \$ 4,130,000 (cuatro millones ciento treinta mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) a pagarse de acuerdo al siguiente detalle (...). Sulliden declara que el pago del precio se efectúa por las concesiones mineras en su conjunto, según relación contenida en el anexo I, y la propiedad de los terrenos superficiales que se indican en forma referencial en el anexo I-A...”*.

Finalmente, en el numeral 4.6 de la cláusula 4 del precitado contrato, se indica que *“En tanto Sulliden no cancele el precio total de la venta establecido en la cláusula tercera, de conformidad con el artículo 1119 del Código Civil, una hipoteca legal sobre las concesiones se inscribirá de pleno derecho. Las partes se comprometen a suscribir y formalizar diligentemente, una vez pagado el íntegro del precio, todos los documentos que fueran necesarios con el fin de levantar dicha hipoteca legal de las partidas de las concesiones mineras”*.

Como podrá apreciarse de lo estipulado en las cláusulas de la escritura referida previamente, existe contradicción respecto a la naturaleza del contrato por el cual se transfiere la propiedad de los terrenos superficiales (predios), pues en la cláusula segunda se estipula que las transferencias de dichos terrenos se efectúan a título gratuito y acorde con ello el precio está referido solamente a la transferencia de las concesiones mineras, conforme se indica en la primera parte de la cláusula tercera y en el numeral 4.6 de la cláusula cuarta, en donde expresamente se solicita la constitución de hipoteca legal solamente sobre las concesiones mineras; en tanto que en la parte final de la cláusula tercera se indica que el pago del precio se efectúa por las concesiones mineras, en su conjunto, y por la propiedad de los terrenos superficiales.

En consecuencia, corresponde que se aclare las referidas cláusulas contractuales a fin de determinar la naturaleza del contrato a través del cual se transfieren las propiedades superficiales. Cabe señalar que de tratarse de una donación deberá cumplirse con el requisito de validez de dicho acto jurídico según se ha indicado en el último párrafo del punto 12 del análisis de la presente resolución.

14.- De otro lado, de conformidad con lo prescrito por el artículo 9¹⁵ del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá cumplirse con presentar testimonio o parte notarial de la escritura pública del 5 de octubre de 1997 otorgada ante el notario Luis Martín Miranda Llaque, dado que la copia legalizada obrante en el título, no cumple con la formalidad exigida

por el artículo citado; siendo éste el documento que contiene la descripción del inmueble materia de la solicitud de inmatriculación.

15.- Asimismo, se aprecia que se ha presentado copia simple de los planos de ubicación y perimétrico del predio así como de la memoria descriptiva visados por el PETT, por lo que resulta necesario se adjunte original o copia legalizada¹⁶ de los referidos documentos.

16.- La presente resolución se expide en mérito a la Resolución N° 010-2004-SUNARP/SN del 19 de febrero de 2004, mediante la cual se designa a la Primera Sala del Tribunal Registral para conocer el recurso venido en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral N° II, Sede Chiclayo, Oficina Registral de Cajamarca al título referido en el encabezamiento y **SEÑALAR** que el título tiene los defectos advertidos en los numerales 11, 12, 13, 14 y 15 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Por error se le denominó asiento C 0002, habiéndose efectuado la rectificación en el asiento D 00001, en el sentido que la denominación correcta es asiento C 0003.

² Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano, que "... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado". Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, pag. 570.

³ Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario, Dinámica Registral, Tomo IV, Octava Edición Bosch, Casa Editorial S.A., año 1997, pag 41.

⁴ Manzano Solano, Antonio. Ob.cit. Pag. 593.

⁵ Reglamento General de los Registros Públicos: Artículo IV. 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.
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.

⁶ Artículo 2013.- Principio de legitimación

El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁷ Artículo VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

⁸ Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Ob. cit. Pag. 40.

⁹ Artículo 2015.- Principio de Tracto Sucesivo

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

¹⁰ Numeral VI del Título Preliminar: Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

¹¹ Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el Registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable. No pueden ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación.

¹² El resaltado es nuestro.

¹³ El resaltado es nuestro.

¹⁴ El resaltado es nuestro.

¹⁵ Artículo 1625.- Donación de bienes inmuebles

La donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmuebles o inmuebles, donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

¹⁶ Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

¹⁷ Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados

(...)

Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

La calificación que realizan las instancias registrales debe circunscribirse, en principio, a las partidas registrales directamente involucradas con el título presentado, salvo que se requiera acudir complementariamente a los antecedentes registrales, como en los casos en los que el bien, la persona o el elemento que constituye la base sobre la cual descansa la inscripción carezca de autonomía o se trate de asientos en los que por su extensión, no se hubiese consignado información relevante respecto del acto inscrito, y aquélla conste en el título que sirvió de base a la inscripción.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 059-2002-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 11 de octubre de 2002

APELANTE : CLAIROL PERÚ S.R.L. Y PROCTER & GAMBLE PERÚ S.R.L.
TÍTULO : N° 91948 DEL 17 DE MAYO DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 31863 DEL 7 DE AGOSTO DE 2002
REGISTRO : SOCIEDADES DE LIMA
ACTO : ESCISIÓN PARCIAL, REDUCCIÓN, AUMENTO DE CAPITAL Y MODIFICACIÓN PARCIAL DE ESTATUTO
SUMILLA : ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la Escisión Parcial de un bloque patrimonial de Clairol Perú S.R.L., con la consecuente reducción de capital y modificación parcial de estatuto de esta empresa, y la transferencia del referido bloque patrimonial en favor de Procter & Gamble Perú S.R.L., con el consecuente aumento de capital y modificación de estatuto de esta última.

El título está conformado por:

- Parte notarial de la escritura pública de Escisión Parcial, Reducción y Aumento de Capital y Modificación Parcial de Estatuto que celebran de una parte Clairol Perú S.R.L. y de la otra parte Procter & Gamble Perú S.R.L., otorgado ante Notario de Lima, Alfredo Paino Scarpatti con fecha 16 de mayo de 2002.
- Parte notarial de la escritura pública Aclaratoria de Escisión Parcial, Reducción y Aumento de Capital y Modificación Parcial de Estatuto que otorgan de una parte Clairol Perú S.R.L. y de la otra parte Procter & Gamble Perú S.R.L., otorgado ante Notario de Lima, Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán en reemplazo del titular del de igual clase Alfredo Paino Scarpatti con fecha 26 de julio de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Sociedades de Lima, Dr. Mario Gino Benvenuto Murguía denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

“SUBSISTE LA OBSERVACIÓN DE FECHA 24/06/2002 por cuanto corre inscrito en el asiento D003 de la partida electrónica 11022061 de la sociedad BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA, (la cual segregara el bloque PATRIMONIAL en mérito al cual se constituyó la sociedad CLAIROL PERÚ S.R.L.) la medida cautelar por la cual se ordena abstenerse de celebrar actos que impliquen la reducción, disposición o

actos de administración de los bienes objeto del proceso y en función a ello el patrimonio segregado por BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA a favor de CLAIROL PERÚ S.R.L. se encuentra afectado a la medida cautelar indicada, debiendo tener presente que conforme consta del asiento D0004 de la partida electrónica 11022061 de la sociedad BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA se aclara que el asiento D0003 antecede en prioridad al asiento B0005 de la citada sociedad y por tanto la inscripción del mandato judicial es anterior a la inscripción del acuerdo de escisión. Art. 2011 del Código Civil y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. Lima, 02 de agosto de 2002.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La medida cautelar genérica inscrita en la partida de BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ S.A. por la que se ordena a dicha sociedad abstenerse de celebrar o realizar actos que impliquen disminución, reducción, afectación, menoscabo y/o eventual transferencia a terceros de los bienes materia del proceso no impide en modo alguno la inscripción de la escisión de CLAIROL PERÚ S.R.L. con PROCTER & GAMBLE PERÚ S.R.L., pues la medida comprende exclusivamente a la empresa afectada con la medida, siendo a la fecha BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ S.A. una sociedad independiente de las que son materia de la escisión, más aún cuando la medida cautelar no está inscrita en la partida de la propia CLAIROL PERÚ S.R.L.

- La escisión que se solicita inscribir es una reorganización societaria entre PROCTER & GAMBLE PERÚ S.R.L. y CLAIROL PERÚ S.R.L., donde la sociedad BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ S.A. ni empresa alguna de su grupo tiene alguna participación, ni como sociedad participante del acuerdo ni como socia de algunas de las empresas materia de la escisión.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- CLAIROL PERÚ S.R.L. corre inscrita en la partida electrónica N° 11324542 del Registro de Sociedades de Lima, habiéndose inscrito su constitución sobre la base de la escisión, mediante la segregación de un bloque patrimonial de la línea de negocios “Clairol” de la sociedad BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ S.A.-BMS PERÚ S.A., a mérito del título N° 205027 del 7 de noviembre de 2001.

- PROCTER & GAMBLE PERÚ S.R.L., corre inscrita en la partida electrónica N° 11209572 del Registro de Sociedades de Lima, habiéndose inscrito su constitución por transformación a Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada en mérito al título N° 146397 del 16 de agosto de 2000.

- Se deja constancia que revisada la partida registral de BRISTOL MYERS SQUIBB PERÚ S.A.-BMS PERÚ S.A., N° 11022061 del Registro de Sociedades de Lima, se aprecia que en el asiento B00005 consta inscrita la escisión de la citada sociedad mediante la segregación de un bloque patrimonial, como consecuencia de lo cual la referida sociedad redujo su capital social. Se pactó como fecha de entrada en vigencia de la escisión el día de la inscripción de CLAIROL PERÚ S.R.L. Esta inscripción se realizó a mérito del título N° 205027 del 7 de noviembre de 2001, extendiéndose el respectivo asiento el 15 de noviembre de 2001.

Asimismo, consta anotada en el asiento D00003 de la misma partida, la medida cautelar genérica ordenada mediante Resolución N° 1 de 15 de noviembre de 2000, aclarada por Resolución N° 37 de 29 de noviembre de 2001 en el sentido que la medida emitida

consiste en la comunicación dirigida a las sociedades BRISTOL MYERS SQUIBB Auslandsbeteiligungs Holding GmbH así como a los miembros del directorio de la empresa BMS PERÚ S.A. para que se abstengan de realizar cualquier acto de disposición, de administración y/o cualquier otro acto o hecho análogo que conlleve la disminución, reducción, afectación, menoscabo y/o eventual transferencia a terceros de los bienes objeto del presente proceso, bajo responsabilidad. Esta medida se inscribió a mérito del título N° 189931 del 12 de octubre de 2001, habiéndose extendido el asiento con fecha 11 de diciembre de 2001.

En el asiento D00004 de la misma partida se ha extendido el asiento de prelación, la misma que corresponde al asiento D00003 respecto del asiento B00005, por cuanto el asiento D00003, en el que consta la medida cautelar, fue presentado al Registro en fecha anterior al de la escisión, inscrito en el asiento B00005.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz, con el informe oral del abogado Dr. Juan Luis Hernández Gazzo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, las cuestiones en discusión son:

- Si la calificación de la escisión que se solicita inscribir, debe comprender no sólo el estudio de las partidas correspondientes a las sociedades involucradas directamente con el acto a inscribir, sino también a la partida de una sociedad distinta, cuya escisión previa dio origen a la constitución de una de las partidas precitadas.
- En todo caso, determinar si la medida cautelar genérica anotada en la sociedad distinta, cuya escisión dio origen a la constitución de una de las sociedades involucradas directamente con el acto a inscribir, constituye un obstáculo para la inscripción del acto solicitado.
- Si el título presentado se adecúa a las normas legales y reglamentarias que regulan la escisión.

VI. ANÁLISIS

1.- El título cuya inscripción se solicita está referido a la Escisión Parcial, Reducción, Aumento de Capital y Modificación Parcial de Estatutos que otorgan Clairol Perú S.R.L. y Procter & Gamble Perú S.R.L.

Revisada la partida registral de Clairol Perú S.R.L., partida electrónica N° 11324542 del Registro de Sociedades, se aprecia que la referida empresa ha sido constituida sobre la base de la escisión, mediante la segregación de un bloque patrimonial consistente en activos y pasivos de la línea de negocios "Clairol" de la sociedad Bristol Myers Squibb Perú S.A. - BMS Perú S.A., sociedad inscrita en la partida electrónica N° 11022061 del Registro de Sociedades de Lima, con un capital de S/. 23'777,812.00 dividido en 23'777,812 participaciones de S/. 1.00 cada una, totalmente pagadas, siendo los socios fundadores: 1) BRISTOL-MYERS SQUIBB AUSLANDSBETEILIGUNGS HOLDING GmbH, sociedad constituida en Alemania, con 23'777,811 participaciones y 2) BRISTOL-MYERS SQUIBB COMPANY, sociedad constituida en el estado de Delaware, Estados Unidos de América, con una participación.

Posteriormente, mediante el título N° 212617 del 16 de noviembre de 2001, se inscribió en el asiento B00001, entre otros, la modificación del artículo 4° del estatuto de la sociedad,

como consecuencia de la transferencia efectuada por Bristol-Myers Squibb Auslandsbeteiligungs Holding Gmbh del íntegro de sus participaciones en favor de Procter & Gamble International Operations S.A.

Revisada la partida registral de Procter & Gamble Perú S.R.L., partida electrónica N° 11209572 del Registro de Sociedades, se aprecia que en ella consta inscrita la constitución por transformación de la citada sociedad a Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, con un capital social de S/. 13'367,472.00 dividido en 13'367,472 participaciones de S/. 1.00 cada una, totalmente pagadas, siendo los socios fundadores: 1) THE PROCTER & GAMBLE COMPANY, con 13'367,471 participaciones y 2) Patricia Rodríguez de Paz Soldán, con una participación.

Posteriormente, mediante el título N° 68274 del 10 de abril de 2001, se inscribió en el asiento B00001, la transferencia de la totalidad de participaciones de la sociedad THE PROCTER & GAMBLE COMPANY en favor de PROCTER & GAMBLE INTERNATIONAL OPERATIONS S.A., y mediante el título N° 175966 del 20 de setiembre de 2001, se inscribió en el asiento B00002, la transferencia de su única participación, efectuada por Patricia Rodríguez de Paz Soldán en favor de Jorge Marcelo Meszaros, argentino, casado con Laura Cervantes.

Asimismo, mediante el título N° 14693 del 22 de enero de 2002, se inscribió en el asiento B00003 de la partida registral, el Aumento de Capital y Modificación del Estatuto, por un monto de S/. 1'490,144.00, siendo el nuevo monto de S/. 14'857,616.00 dividido en 14'857,616 participaciones de S/. 1.00 cada una, íntegramente pagadas, quedando conformado el nuevo cuadro de participaciones de la siguiente forma: 1) PROCTER & GAMBLE INTERNATIONAL OPERATIONS S.A. con 14'867,615 participaciones y 2) Jorge Marcelo Meszaros con una participación.

2.- De la revisión de las escrituras públicas de fechas 16 de mayo de 2002, otorgada ante notario de Lima, Alfredo Paino Scarpati, y su Aclaratoria de 26 de julio de 2002, otorgada ante notario de Lima, Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, encargado del oficio del de igual clase Alfredo Paino Scarpati, se aprecia que a las mismas concurre don Enrique Cavero Safra en representación de Clairol Perú S.R.L. y de Procter & Gamble Perú S.R.L., debidamente facultado por las Juntas Generales de Socios de fechas 28 de febrero de 2002 y de 12 de marzo de 2002, insertas en las escrituras públicas antes referidas.

Se aprecia, asimismo, que en las mencionadas Juntas Generales de Socios, realizadas en las mismas fechas por Clairol Perú S.R.L. y Procter & Gamble Perú S.R.L., se acordó aprobar el Proyecto de Escisión Parcial formulado por la Gerencia, acordando así la escisión parcial de Clairol Perú S.R.L., mediante la segregación de un bloque patrimonial compuesto por una serie de activos conformantes de su línea comercial, y su transferencia a favor de Procter & Gamble Perú S.R.L., fijándose como fecha de entrada en vigencia de la escisión el 1 de marzo de 2002.

Como consecuencia de la referida escisión parcial, Clairol Perú S.R.L. reduce su capital, de la suma de S/. 23'777,812.00 a la suma de S/. 12'670,503.00, es decir, en un monto equivalente al valor neto del bloque patrimonial segregado y transferido a Procter & Gamble Perú S.R.L. el cual asciende a S/. 11'107,309.00, con la correspondiente modificación de su estatuto social.

Por su lado, como consecuencia de la escisión parcial, Procter & Gamble Perú S.R.L. aumenta su capital social de la suma de S/. 14'857,616.00 a la suma de S/. 25'964,925.00, es decir, en un monto equivalente al valor neto del bloque patrimonial

segregado y transferido por Clairol Perú S.R.L. el cual asciende a S/. 11'107,309.00, con la correspondiente modificación de su estatuto social.

3.- En cuanto a los requisitos que debe contener la escritura pública en la que conste el acuerdo de escisión, de conformidad con el artículo 124 del Reglamento de Sociedades, se aprecia que aparecen insertos en la escritura de fecha 16 de mayo de 2002, los avisos publicados en los diarios El Peruano y La República, con fechas 20 de marzo, 27 de marzo y 2 de abril de 2002, conforme al artículo 380 de la Ley General de Sociedades, respetándose el plazo previsto en el artículo 381 de la misma Ley, con relación a la fecha de otorgamiento de la escritura pública respectiva.

Asimismo, aparece la constancia del representante de ambas sociedades, Enrique Cavero Safra, de que no ha habido oposición de los acreedores dentro del plazo legal correspondiente, lo que consta de la cláusula octava de la minuta. En la cláusula novena aparece igualmente, la relación detallada y valorizada de los activos conformantes del bloque patrimonial transferido vía escisión parcial de Clairol Perú S.R.L. a Procter & Gamble Perú S.R.L.

Se verifica, de igual modo, la consignación del monto en el que aumenta el capital de la sociedad receptora.

Adicionalmente, se aprecia el cumplimiento del artículo 370 de la Ley General de Sociedades en cuanto a la observancia de los requisitos de modificación del pacto social, del artículo 372 en cuanto a los aspectos que debe contener el Proyecto de Escisión, del artículo 376 en cuanto a que las Juntas Generales de cada sociedad aprueben el proyecto y fijen una fecha común de su entrada en vigencia y del artículo 382, complementado por el artículo 124 del Reglamento de Sociedades, en cuanto al contenido de la escritura pública.

4.- En consecuencia, teniendo en cuenta los alcances de la calificación registral de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil, se aprecia que el presente título: a) se adecúa con los asientos de inscripción de las partidas registrales correspondientes, partidas N° 11324542 y 11209572 del Registro de Sociedades, b) cumple con el requisito de validez y naturaleza inscribible del acto contenido en él, c) se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y cumple los requisitos establecidos en las normas que lo rigen, d) ha sido otorgado ante funcionario competente y e) el otorgante, representante de las sociedades intervinientes, se encuentra debidamente facultado como tal, por lo cual la inscripción del título materia de apelación se encontraría expedita.

5.- De la observación formulada por el Registrador, se aprecia, sin embargo, que ésta se sustenta en la existencia de la anotación de una medida cautelar genérica, extendida en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 11022061, que corresponde a la empresa Bristol Myers Squibb Perú S.A. BMS Perú S.A., la misma que de conformidad con el asiento D00004 de la misma partida, goza de prelación con respecto al asiento B00005 de dicha partida, en la cual consta la escisión de la citada empresa mediante la segregación de un bloque patrimonial consistente en todos los activos y pasivos que conforman la línea de negocios "Clairol" que es absorbida por la sociedad Clairol Perú S.R.L. que se constituye como consecuencia de la escisión.

De acuerdo a ello, se debe analizar en primer lugar, si la calificación del título venido en grado debe comprender la revisión de la partida registral correspondiente a la empresa Bristol Myers Squibb Perú S.A.

6.- Al respecto, de conformidad con lo previsto en el artículo 2011 del Código Civil “los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”. Asimismo, de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos “la calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.” El artículo 32 literal a) del precitado Reglamento General, efectúa una precisión con relación a los alcances de la calificación cuando se trata de la o las partidas registrales involucradas, al señalar que la adecuación del título se produce con relación a “los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y *complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos*”.

De lo expresado en el párrafo anterior se desprende en primer término, que la confrontación, y en consecuencia, la adecuación del título, se realiza - conforme al sistema de folio real - con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien (mueble o inmueble) o la persona (natural o jurídica) o del elemento que haya determinado la apertura de la partida (contrato de constitución de prenda industrial o de mandato). En segundo término, de requerirse la verificación *complementaria* de otros antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones, ello está supeditado a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera *información complementaria*, como sería el caso de revisar estatutos sociales cuyas disposiciones no consten en las respectivas partidas, o se necesite verificar información de la partida matriz cuando se trate de predios independizados en los cuales el terreno es común y por tanto se mantiene inscrito en la referida partida de origen, supuestos que no se configuran en el título sub-materia.

Además, dicha calificación complementaria es posible, siempre que la información contenida en ellos no altere la presunción de exactitud que emana de la partida o partidas *vinculadas directamente* a la inscripción.

A mayor abundamiento debemos indicar que, de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil, “el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, lo que supone, como se ha expresado en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”

La normativa registral sobre calificación restringe pues sus alcances, a la frontera existente con el principio de legitimación registral. En este mismo sentido se regula la rectificación de los errores materiales en el proceso de calificación, conforme se aprecia del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, in fine¹.

En consecuencia, no siendo necesario en el presente caso, recurrir a la calificación *complementaria* de otros antecedentes registrales y, existiendo presunción de exactitud con relación al contenido de las partidas registrales electrónicas N° 11324542 y N° 11209572, donde corren inscritas las sociedades involucradas directamente con la

escisión sub-materia, Clairol Perú S.R.L. y Procter & Gamble Perú S.R.L., respectivamente, la calificación del acto que se solicita inscribir debe limitarse a la verificación de las citadas partidas, que publicitan la inscripción de personas jurídicas que cuentan con vida propia.

Cabe agregar que, revisado el título archivado N° 189931 del 12 de octubre de 2001, a mérito del cual se anotó la medida cautelar genérica en la partida registral N° 11022061 correspondiente a la empresa Bristol-Myers Squibb Perú S.A., se aprecia que si bien en el escrito formulado por la demandante, su fecha 3 de octubre de 2001, dirigido al Juzgado, se solicitó que el Despacho judicial “oficie a la Oficina de los Registros Públicos de Lima-Registro de Personas Jurídicas, con la Resolución N° 1, de 15 de noviembre de 2000, que dispuso la medida genérica, a fin de que conste anotada en la partida registral N° 11022061 de la empresa Bristol Myers Squibb Perú S.A., *como en aquella que corresponda a Clairol S.R.L.; en el supuesto que BMS Perú S.A. lleve adelante la escisión anunciada a pesar de que ello significaría consumir el incumplimiento de vuestro mandato constitucional*”, tanto las Resoluciones judiciales de 15 de noviembre de 2000 y de 29 de noviembre de 2001, así como los respectivos oficios remisivos, disponen la inscripción de la citada medida cautelar únicamente en la partida de Bristol-Myers Squibb Perú S.A.

7.- A mayor abundamiento y sin perjuicio de lo manifestado en los acápites precedentes, ello no es óbice para analizar los alcances y efectos de la medida cautelar genérica anotada en la partida registral de la empresa Bristol Myers Squibb Perú S.A., teniendo en cuenta que la denegatoria formulada por el Registrador Público se sustenta en su existencia y efectos, sobre la base de que, conforme al principio de prioridad registral consagrado en el artículo 2016 del Código Civil² y el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos³, la anotación de la citada medida, efectuada sobre la base del título N° 189931 presentado el 12 de octubre de 2001, goza de prelación con relación a la escisión de la citada empresa - la misma que dio origen a la constitución de Clairol S.R.L. -, inscrita a mérito del título N° 205027 presentado el 7 de noviembre de 2001.

Al respecto, el contenido de la Resolución N° 37 de fecha 29 de noviembre de 2001, de acuerdo al título archivado N° 189931 antes citado, es el siguiente: “...se resuelve: precisar la medida cautelar ordenada mediante resolución N° 1 de 15 de octubre de 2000, debiendo entenderse que la misma tiene dos extremos, la primera consistente en una medida cautelar genérica consistente en la comunicación dirigida a las sociedades BRISTOL MYERS SQUIBB -PERÚ S.A., BRISTOL MYERS SQUIBB COMPANY, BRISTOL MYERS Auslandsbeteiligungs Holding GMBH, así como a los miembros del directorio de la empresa BMS Perú S.A. para que se abstengan de realizar cualquier acto de disposición o de administración y/o cualquier otro acto o hecho análogo que conlleve la disminución, reducción, afectación, menoscabo y/o eventual transferencia a terceros de los bienes objeto del presente proceso, bajo responsabilidad, de acuerdo a la resolución que ponga fin al proceso (...) en consecuencia; en mérito a este orden de ideas, esta Judicatura ha ordenado que se inscriba el primer extremo consistente en la medida cautelar genérica en la partida registral N° 11022061 del Registro de Personas Jurídicas, por ende cúrsense los partes para tal fin al Registro correspondiente (...)”

8.- Revisada la petición formulada por la demandante en el citado proceso, se advierte en su escrito de 4 de octubre de 2000, que consta en el título archivado N° 189931, que aquélla solicita la medida cautelar genérica “por haber ocurrido desde la fecha de presentación de la demanda hasta la actualidad, dos transferencias de acciones (...). Solicito dicha medida cautelar para proteger nuestra pretensión de reivindicación de

acciones y dividendos y evitar que la sentencia que componga la litis, poniendo fin a la controversia, tenga únicamente efectos y consecuencias líticas o ilusorias (...) A este efecto, debo recordar a su Despacho, que la demanda incoada es de agosto de 1997, y que con posterioridad, se ha realizado diversas operaciones y actos disponiendo indebidamente de nuestro patrimonio; la primera de ellas, constituye la adquisición que hicieron de manera impropia las citadas sociedades extranjeras del grupo multinacional Bristol Myers Squibb, a quien pertenece la demandada sucesora procesal, en noviembre y/o diciembre de 1997 de acciones de Abeefe S.A., según hemos podido conocer recientemente tan sólo luego de iniciado el proceso judicial y, la segunda, consistente en la imprudente, impropia e ilícita fusión efectuada de Abeefe S.A. con Bristol Squibb Perú S.A. y Cliva S.A. sociedades todas en las que figuran como titulares exclusivos de las acciones representativas del capital social, las empresas involucradas extranjeras Bristol Myers Squibb Co. y Bristol Myers Auslandsbeteiligungs Holding GmbH.” Asimismo, en el acápite 1.1. denominado Forma de la Medida cautelar y bienes sobre los cuales recaerá, dice: “Al amparo del art. 629° del Código Procesal Civil, solicito se me conceda una medida cautelar genérica en forma de comunicación a las personas y en los términos indicados en mi petitorio cautelar. (...)”

Al respecto, el artículo 629 del Código Procesal Civil aborda el tema de la medida cautelar genérica en los siguientes términos: “Además de las medidas cautelares reguladas en este Código y en otros dispositivos legales, se puede solicitar y conceder una no prevista, pero que asegure de la forma más adecuada el cumplimiento de la decisión definitiva.”, de lo que se desprende que esta medida cautelar no se encontraría prevista en ninguna de las medidas cautelares específicas que trata el Capítulo II del Título IV de la Sección Quinta del Código Procesal Civil o en otros dispositivos legales.

9.- En el sentido indicado, se verifica de la lectura del título archivado tantas veces citado, que la medida cautelar genérica ordenada ha adoptado la forma de la *comunicación*, con lo que se descarta que contenga los alcances de una medida cautelar de no innovar o prohibición de innovar contemplada en el artículo 687 del Código Procesal Civil.^{4/5} Y esta medida cautelar genérica en forma de comunicación dirigida a distintas sociedades, entre ellas, la sociedad inscrita en la partida electrónica N° 11022061, tiene por propósito que las sociedades y en su caso, sus directivos, se abstengan de realizar cualquier acto de disposición o de administración y/o cualquier otro acto o hecho análogo que conlleve la disminución, reducción, afectación, menoscabo y/o eventual transferencia a terceros de los bienes objeto del proceso principal, bajo responsabilidad, de acuerdo a la resolución que ponga fin a este último proceso.

En consecuencia, si nos atenemos al contenido de la solicitud de medida cautelar transcrita en el acápite precedente, ésta fue pedida al juzgado para *proteger una pretensión de reivindicación de acciones y dividendos*, es decir, que los bienes objeto del proceso principal de acuerdo a lo expresado en la demanda de medida cautelar o lo que es igual, la discusión o materia controvertida ante la judicatura es la reivindicación de acciones y dividendos de una sociedad.

En este orden de ideas, la medida cautelar genérica en forma de comunicación dirigida a Bristol Myers Squibb Perú S.A. es para que esta sociedad se abstenga de realizar los actos antes mencionados con relación a las acciones y dividendos que componen el contencioso, mas no así se prohíbe o impide realizar inscripciones en los diversos registros jurídicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

10.- A mayor abundamiento, la normativa específica que regula al Registro de Sociedades, Reglamento aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los

Registros Públicos Nº 200-2001-SUNARP/SN del 24 de julio de 2001 enumera los actos inscribibles en el referido Registro en su artículo 3º, en 12 literales, el último de los cuales, a modo de resumen indica: “l) en general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos registrales o cuya inscripción prevean las leyes o este Reglamento.” Asimismo, el artículo 4º indica, taxativamente que no es inscribible “b) la transferencia de acciones u obligaciones emitidas por la sociedad; los canjes y desdoblamientos de acciones u obligaciones; la constitución, modificación o extinción de derechos y gravámenes sobre las mismas, *ni las medidas cautelares o sentencias que se refieran a las acciones u obligaciones.*”

En este mismo orden de ideas, el artículo 9º del mismo Reglamento, al regular las anotaciones preventivas en el Registro de Sociedades únicamente permite la anotación de “c) las demandas, embargos y otras medidas cautelares relacionadas con la participación del socio *en las sociedades distintas a las anónimas.(...)*”, apreciándose que el presente caso, la medida cautelar genérica anotada en la partida de la sociedad anónima Bristol Myers Squibb Perú S.A. está referida precisamente a las acciones de la citada empresa, por tratarse de “los bienes objeto del proceso”, no existiendo de otro lado, mandato judicial expreso para que la referida medida cautelar afecte también la partida registral correspondiente a

Clairol S.R.L., sociedad conformada por participaciones sociales, como hemos señalado en el sexto acápite del rubro Análisis.

En consecuencia, la medida cautelar genérica anotada en el asiento D0003 de la partida electrónica Nº 11022061, donde corre inscrita la empresa Bristol Myers Squibb Perú S.A., no constituye un obstáculo para la inscripción de la escisión de la sociedad Clairol S.R.L.

11.- Por tanto, encontrándose el acto jurídico contenido en el título alzado, arreglado a las normas legales, reglamentarias y estatutarias vigentes, resulta procedente admitir su inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Sociedades de Lima, al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 33º.- Obligaciones adicionales del Registrador en la calificación

Como parte del procedimiento de calificación, el Registrador, de ser necesario, efectuará la búsqueda de los datos en los Índices de la Oficina Registral respectiva, no pudiendo exigir información con que cuente la misma Oficina Registral o que se encuentre accesible a través de la interconexión con otras Oficinas Registrales. *De igual modo, de advertir la existencia de errores materiales en los asientos registrales que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación, deberá rectificar, de oficio, los asientos respectivos.*

² Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro.

³ Artículo IX.- Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

⁴ Artículo 687.- Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional, por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

⁵ En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en las Resoluciones N° V012-2002-ORLC/TR de 22 de mayo de 2002 y N° 396-2002-ORLC/TR del 9 de agosto de 2002.

Conforme al artículo 3° de la Ley N° 26639, las inscripciones de las hipotecas se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueron renovadas, y cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, se extinguen a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 292-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 09 de mayo de 2003

APELANTE : OSCAR RAFAEL GUTIERREZ VIZCARRA
TÍTULO : N° 221267 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2002
HOJA DE TRÁMITE : N° 7506 DEL 13 DE FEBRERO DE 2003
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : CADUCIDAD DE HIPOTECA
SUMILLA : CADUCIDAD DE HIPOTECA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado el apelante solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento d-2) de la Ficha 1307807 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al Lote 10 de la Manzana A, Urbanización Monterrico Sur Primera Etapa, Santiago de Surco, por haber transcurrido más de 10 años desde el vencimiento del plazo del crédito garantizado. Adjunta para ello, Declaración Jurada suscrita por Oscar Rafael Gutierrez Vizcarra con firma certificada por la Notaria de Lima, Dra. Ana María Alzamora Torres el 25 de noviembre de 2002, al amparo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Eric Hugo Jesús Molina Palante. El Registrador denegó la solicitud de inscripción por los siguientes fundamentos: “Si bien se pacta una fecha de entrega del préstamo a favor de los mutuatrios, no existe constancia de que se haya cumplido con la entrega del préstamo y si se cumplió, en qué fecha. Se deja constancia que la cláusula primera establece la consecuencia en el supuesto de que no se entregue el dinero a los mutuatrios, no pactándose que la sola firma de la escritura pública sea constancia de entrega.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que “el fundamento de la observación es erróneo, por que la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado está señalado en la cláusula tercera de la escritura pública de mutuo de fecha 4 de julio de 1991, a los 180 días calendarios siguientes a la fecha de entrega del préstamo, y esta fecha también se precisa que es la misma fecha de inscripción de la hipoteca, que fue el 10 de julio de 1991, por lo que cual no es necesario ni obligatorio una constancia de entrega del préstamo que es un supuesto para otros efectos diferentes a la caducidad que ya ha operado.”

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble en el que recae el acto rogado se encuentra inscrito en la ficha N° 1307807 y continua en la partida electrónica N° 44955423 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuyo dominio corresponde a Julio Alfredo Romaña Herrera y esposa Sabina Elsa Zegarra Ponce, conforme se

aprecia del asiento c-1) de la referida ficha.

Consta en el asiento d-2) de la referida ficha N° 1307807 la hipoteca constituida por los propietarios hasta por la suma de US \$ 20,000 dólares americanos a favor de Iván Gustavo Hugo Villar Pérez, en mérito a la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 4 de julio de 1991, autorizada por el Notario de Lima, Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero (título archivado N° 68876 del 5 de julio de 1991).

La referida hipoteca fue modificada, conforme aparece del asiento d-5) de la ficha N° 1307807, reduciéndose su monto a US \$ 17,900.00 dólares americanos y teniendo como nuevo acreedor hipotecario a Héctor Ali Ali, en mérito a la escritura pública del 26 de mayo de 1994, por ante Notario de Lima, Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero (título archivado N° 66898 del 30 de mayo de 1994).

Asimismo, entre otros, consta en el asiento d-3), d-7) de la ficha N° 1307807 un embargo - actualizado en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 44955423 -, hasta por la suma de US \$ 10,000.00 dólares americanos sobre las acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a Julio Alfredo Romaña Herrera, en los seguidos por Oscar Rafael Gutiérrez Vizcarra con este último, sobre obligación de dar suma de dinero, según los términos expresados en el título archivado que diera mérito a la inscripción N° 145818 del 15 de agosto de 2002.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es, si a la hipoteca inscrita en el asiento d-2), modificado en su monto conforme aparece del asiento d-5), de la ficha N° 1307807 le resulta aplicable la caducidad establecida en el inciso 3° de la Ley N° 26639.

VI. ANÁLISIS

1.- Consta del título archivado N° 68876 del 5 de julio de 1991 - que diera mérito al asiento d-2) de la ficha N° 1307807 materia de cancelación -, que mediante escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 4 de julio de 1991, otorgada por Julio Alfredo Romaña Herrera y su cónyuge, Sabina Elsa Zegarra Ponce e Iván Gustavo Hugo Villar Pérez y autorizada por el Notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero, los primeros constituyeron hipoteca en favor del segundo hasta por la suma de US \$ 20,000 dólares americanos para garantizar el pago del dinero mutuado (US \$ 17,900.00 dólares americanos).

Asimismo, conforme al título archivado N° 66898 del 30 de mayo de 1994 que dio mérito a la extensión del asiento d-5) de la ficha N° 1307807, aparece que se cedió la acreencia por un monto liquidado de \$ 17,900.00 dólares americanos a favor de Héctor Ali Ali, según escritura pública del 26 de mayo de 1994, Notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero.

2.- En la minuta contenida en la referida escritura pública del 4 de julio de 1991 se aprecia que, en la cláusula primera se precisó que la entrega del préstamo o mutuo en efectivo *“se efectuará a la inscripción de la escritura pública originada por la presente minuta”*. Agregando seguidamente que, de acuerdo a los artículos 1428 y 1653 del Código Civil *“en el improbable caso que los mutuantes incumplan con la entrega en la oportunidad convenida, los mutuarios podrán solicitar el cumplimiento o resolver el contrato además de exigir indemnización por daños y perjuicios”*.

En la cláusula tercera las partes convinieron en que “el importe del capital mutuado y referidos en la cláusula primera más los intereses compensatorios será devuelto a los mutuantes en el plazo máximo de 180 días calendario siguientes a la fecha de entrega del préstamo, los mismos que estarán representados por seis letras de cambio de vencimientos escalonados y consecutivos de 30 días cada una, siendo el vencimiento de la primera letra de cambio a los treinta días calendario siguientes de recibida la suma mutuada (...).”

3.- El artículo 1112 del Código Civil establece que la extinción de la hipoteca se produce por extinción de la obligación que garantiza, anulación, rescisión o resolución de dicha obligación, renuncia escrita del acreedor, destrucción total del inmueble, consolidación, y a tenor de la Ley N° 26639, por caducidad.

4.- El artículo 3° de la Ley N° 26639 establece que, las inscripciones de las hipotecas (...) se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueren renovadas, y cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, se extinguen a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado.

5.- En este sentido, la extinción por caducidad, acorde con la norma sobre la materia, requiere necesariamente que el Registrador verifique el transcurso del plazo a partir de una fecha determinada, cual es, la del vencimiento del plazo del crédito garantizado con ella.

A este efecto, corresponde determinar los alcances del contrato inscrito en el asiento d-2) de la ficha 1307807.

6.- Así, la cláusula tercera del referido contrato establece que la devolución de la suma mutuada debía producirse *“en el plazo máximo de 180 días calendario siguientes a la fecha de entrega del préstamo”*, por lo que debe, a su vez, determinarse la fecha de entrega del préstamo. La cláusula primera, en ese sentido, precisó que la entrega del préstamo o mutuo en efectivo *“se efectuará a la inscripción de la escritura pública originada por la presente minuta”*.

A criterio del Registrador no resulta suficiente la inscripción, sino que se precisa acreditar la efectividad de la entrega del dinero mutuado y su fecha (*“constancia de que se haya cumplido con la entrega del préstamo”*).

7.- Conforme al artículo 1648 del Código Civil, el mutuo es un contrato obligatorio, es así que, el mutuante se obliga a entregar al mutuario una determinada cantidad de dinero o de bienes consumibles, a cambio de que se le devuelvan otros de la misma especie, calidad o cantidad. La entrega del bien constituye la obligación principal que el mutuante asume frente al mutuario, entrega que no forma parte del contrato, sino de su ejecución. El artículo 1653 del citado Código, precisa cuándo debe cumplirse la obligación, al establecer en primer término, que la entrega se efectúa en la oportunidad que las partes

determinen; en defecto de tal estipulación, la entrega debe realizarse al momento de la celebración del contrato. En el presente caso, la oportunidad de la entrega ha sido establecida en el contrato.

En consecuencia, basta que el Registrador verifique la inscripción (5 de julio de 1991, fecha de presentación del título) para considerar que la entrega se produjo en ese momento. Exigir que además se acredite la efectividad de la entrega es ir mas allá de la voluntad de las partes y de los límites de las facultades que otorga al Registrador el artículo 3 de la Ley N° 26639: verificar el transcurso del plazo a partir de una fecha determinada por las partes. Esto quiere decir, que la fecha de entrega del dinero mutuado, para efectos del cómputo del plazo de caducidad debe reputarse, el 5 de julio de 1991.

Por lo tanto, debe revocarse la observación formulada por el Registrador Público al presente título.

8.- Sin embargo, cabe señalar que el asiento d-2) materia de cancelación fue modificado por el asiento d-5); en ese sentido, debe determinarse si ello modifica los plazos de la obligación garantizada por la hipoteca y consecuentemente, los plazos de caducidad.

De la revisión del título archivado N° 66898 del 30 de mayo de 1994 que dio mérito a la extensión del asiento d-5) de la ficha N° 1307807, aparece que el acreedor Iván Gustavo Hugo Villar Pérez cedió la acreencia, al amparo del artículo 1206 del Código Civil, por un monto liquidado de US \$ 17,900.00 dólares, que aun adeudaban los deudores, a favor de Héctor Ali Ali, según escritura pública del 26 de mayo de 1994, Notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero, acto que contó con la intervención de los originales deudores hipotecarios, la sociedad conyugal conformada por Julio Alfredo Romaña Herrera y su cónyuge, Sabina Elsa Zegarra Ponce.

Coligiéndose que, el asiento d-5) no modificó los vencimientos de los plazos de la obligación garantizada con la hipoteca, sólo el monto de la hipoteca y la cesión de crédito; sin embargo, al tratarse de asientos complementarios (d-2 y d-5) referidas a la misma hipoteca, la solicitud de cancelación deberá incluir a ambas.

Por lo que debe presentarse nueva Declaración Jurada en ese sentido.

9.- En ese orden de ideas, siendo la fecha de entrega el 5 de julio de 1991, el plazo de vencimiento de 180 días calendarios de la obligación (para la devolución del dinero mutuado) será el 5 de enero de 1992.

Por lo que, conforme al segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, el vencimiento del plazo de 10 años (desde el vencimiento de la obligación garantizada) será el 5 de enero de 2002.

10.- *Conforme al Numeral V del Título Preliminar y artículos 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, procede amparar la solicitud, siempre y cuando se subsane el defecto advertido en el punto noveno del análisis.*

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y **DECLARAR** que el título tiene el defecto advertido en el Octavo punto del Análisis.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Para proceder a la extinción de la inscripción de la hipoteca, la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado debe estar claramente determinada o ser determinable, no pudiendo procederse a la inscripción de la extinción cuando existen dudas respecto a dicha fecha.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 307-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 16 de mayo de 2003

APELANTE : JUAN CARLOS RAMOS VELASQUEZ
TITULO : N° 23732 DEL 5 DE FEBRERO DE 2003
HOJA TRAMITE : 13619 DEL 26 DE MARZO DE 2003
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA
ACTO : CANCELACIÓN DE HIPOTECA
SUMILLA : CANCELACIÓN DE HIPOTECA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita, al amparo de la Ley W 26639, la cancelación de la hipoteca hasta por la suma de US\$ 34,400.00 constituida por Juan Carlos Ramos Velásquez y su cónyuge a favor de Sergio Porlles Quispe, inscrita en el asiento 3-d) de la ficha N° 1152364 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Declaración jurada formulada por el recurrente con firma legalizada ante la notaria de Lima, Dra. Clara Carnero Avalos, el 17 de diciembre de 2002..
- Testimonio de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria otorgada por Sergio Porlles Quispe y la sociedad conyugal conformada por Juan Carlos Ramos Velásquez y Olga Espejo Rivera de Ramos, con intervención de Carlos Mansilla Ibáñez y su cónyuge Bertha Castillo Álvarez, ante el notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero.
- Cinco letras de cambio emitidas el 28 de febrero de 1992 por la suma de US\$ 2,400:00 giradas a la orden de Sergio Porlles Quispe y/o Carlos Mansilla y aceptadas por Juan Carlos Ramos Velásquez y Olga Espejo Rivera de Ramos, con vencimientos el 28 de marzo, 28 de abril, 28 de mayo, 28 de junio y 28 de julio de 1992, respectivamente.
- Copia simple de la Resolución N° 388-2001-ORLCITR del 6 de setiembre de 2001, documento ingresado al Registro mediante Hoja de Trámite Documentario N° 22499 del 22 de mayo de 2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Dr. Carlos Eduardo Centeno Abarca, formuló la siguiente observación:

“Reingresado el presente título subsiste la observación formulada con fecha 13.2.03, cuyo texto es el siguiente:

No procede levantar por caducidad la hipoteca registrada en el asiento 3-C de la ficha N°1152364 conforme al supuesto previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual

prescribe lo siguiente: "Las inscripciones de las hipotecas... se extinguen a los 10 años de las fecha\$ de las inscripciones si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos a los 10 años de la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado."

Al revisarse el traslado notarial presentado, en la cláusula tercera de la escritura pública se pactó lo siguiente: "Los mutuatarios ... se obligan a devolver el capital mutuado más sus intereses en el plazo de 180 días calendarios a partir de la fecha en que reciban el dinero". De la citada declaración contractual no puede determinarse la fecha de recepción del dinero por los mutuatarios, razón por la cual no puede computarse el plazo transcurrido y aplicar la caducidad prevista en la citada norma.

Se deja constancia que a efectos de proceder a levantar la hipoteca, esta deberá ser declarada por el acreedor hipotecario mediante escritura pública de fecha anterior al asiento de presentación de este título.

Con respecto al escrito presentado cabe señalar que las letras de cambio adjuntadas no acreditan en forma indubitable la fecha en que el deudor hipotecario recibió el dinero; dejándose constancia que en los mismos no existen elementos que permitan vincularlas con la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 24.2.92 y de que las fechas consignadas en dichos títulos valores coincidan con el plazo de pago; asimismo, también se deja constancia que la sola entrega del título valor no produce efectos cancelatorios ya que el pago se entenderá producido sólo en la medida en que resulte indubitable la voluntad de quien recibe el título valor de que su sola entrega produce efectos cancelatorios.

Fundamento Legal: Artículos 1233; 2010 Y 2Q11 del Código Civil, numerales 111 y V del Título Preliminar, Artículos. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 26639."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador no ha tomado en cuenta los fundamentos del escrito de subsanación con el que se adjuntaron documentos complementarios, por lo que antes de aplicar la justicia administrativa ante los hechos evidentes ha preferido aplicar una lógica jurídica demasiado legalista, sin tomar en cuenta el espíritu de la ley.
- La fecha cierta y real en que se recibió el dinero del capital mutuado fue el 28 de febrero de 1992 conforme se ha acreditado con los originales de las letras de cambio que se adjuntaron. de las que consta que la letra N° 1 tiene como fecha de inicio el 28 de febrero de 1992 -que coincide con la fecha de presentación de la escritura pública a que se refiere el numeral 3 del rubro gravámenes y cargas de la ficha N° 1152364-, Y como vencimiento el 28 de marzo de 1992.
- Como la presente observación se sustenta en una interpretación de la fecha a partir de la cual se debe comenzar a computar el plazo de los 180 días es aplicable la segunda parte del artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Adicionalmente, debe aplicarse supletoriamente el principio de presunción' de veracidad señalado en el artículo IV de la Ley N° 27444, principio en virtud del cual se ha cumplido con presentar la declaración jurada con firma legalizada a que se contra la Ley N° 26639.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El lote 22 de la manzana N° 9 con frente a la Av. Puente Piedra, distrito de Puente de Piedra, consta inscrito en la ficha N° 1152364 que continúa en la partida electrónica N° 43395475 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; figurando como titulares de dominio Juan Carlos Ramos Velásquez y su cónyuge Olga Espejo Rivera, según consta del asiento 1-c) de la citada partida.

2. En el asiento 3-d) consta inscrita la hipoteca hasta por la suma de US\$ 34,400.00 constituida por Juan Carlos Ramos Velásquez y su cónyuge a favor de Sergio Porlles Quispe, mediante escritura pública del 24 de febrero de 1992 ante el notario de Lima, Dr. Jaime Murguía Cavero. La hipoteca se constituyó para garantizar el mutuo por la suma de US\$ 29,913.00 otorgado por Sergio Porlles Quispe– conjuntamente con Carlos Mansilla Ibáñez y su cónyuge Bertha Castillo Álvarez –, a favor de Carlos Ramos Velásquez y Oiga Espejo Rivero de Ramos (título archivado N° 21363.de128 de febrero de 1992).

3. En la cláusula tercera de la escritura, se señala que los mutuuarios se obligan a devolver el capital mutuado más sus respectivos intereses, en el plazo de 180 (ciento ochenta) días calendario contados a partir de la fecha en que reciban el dinero."

4. En la cláusula segunda de la escritura, se señala "las partes convienen conforme al artículo 1653 del Código Civil que la cantidad mutuada será entregada a los mutuuarios después de inscrita la escritura pública que la presente minuta origine, en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, o antes si el mutuante lo tiene por conveniente".

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es si procede inscribir la extinción de una hipoteca cuando la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado se empieza a contar

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26639 promulgada el 25 de junio de 1996 prescribe que "Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando 'se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

2. Como ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia, a efectos de la aplicación de la Ley N° 26639 compete al Registrador –dentro de su función calificadora regulada en el artículo 20111 del Código Civil y los artículos 312 y 323 del Reglamento General de los Registros Públicos–, verificar que efectivamente haya transcurrido el tiempo establecido en la norma como causal de extinción de la inscripción, dado que es el transcurso del tiempo y no la manifestación de voluntad formulada por el interesado, el supuesto de hecho cuya consecuencia jurídica es la extinción de la inscripción.

3. En tal sentido, tratándose de hipotecas que, como en el caso bajo examen, garantizan créditos, la extinción de su inscripción se produce a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado; debiendo el Registrador a tal efecto y acorde con la norma sobre la materia, verificar del título constitutivo, conjuntamente con los documentos que, en su caso, aporte el interesado, el transcurso del plazo de diez años a partir de la fecha, determinada o determinable, de vencimiento del plazo del crédito garantizado con el gravamen.

4. Se aprecia de la cláusula segunda, de la minuta inserta en la escritura pública del 24 de febrero de 1992, extendida ante el notario de Lima Dr. Jaime Alejandro Murguía Cavero, obrante en el título archivado W 21363 del 28 de febrero de 1992 - en virtud del cual se registró la hipoteca cuya cancelación se solicita -, que las partes convinieron, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1653 del Código Civil, que "(...) la cantidad mutuada será entregada a los mutuatarios después de inscrita la escritura pública que la presente minuta origine en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima o, antes si el mutuante lo tiene por conveniente"; asimismo, en la cláusula tercera, los mutuatarios se obligaron a "(...) devolver el capital mutuado más sus respectivos intereses, en el plazo de 180 días calendario contados a partir de la fecha en que reciban el dinero (...)" y, en la cláusula séptima se indicó que "(...) a fin de viabilizar el pago de la cantidad mutuada más sus intereses, los mutuatarios realizarán pagos parciales cada 30 días a partir de la entrega del dinero. La amortización se hará mediante 6 armadas representadas por igual número de letras de cambio por US\$ 2,400.00 las 5 primeras y US\$ 22,400.00 la sexta", indicando asimismo, que "(...) las letras son giradas y aceptadas por los mutuatarios a la firma de esta minuta (...)".

5. Corresponde entonces, establecer si del título constitutivo y de los documentos adjuntados por el interesado es posible verificar la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado y por tanto, el transcurso del plazo de 10 años que el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639. establece como causal de extinción de la inscripción de las hipotecas.

6. Como se ha indicado en el punto 3 del análisis, la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado debe ser determinada o determinable, entendiéndose que fecha determinada es aquella perfectamente conocida e identificada y, fecha determinable, la que no estando determinada en un momento dado, puede llegar a determinarse directa o indirectamente sin necesidad de un nuevo acuerdo o declaración de voluntad 4.

7. En el caso bajo examen, se aprecia de la escritura pública del 24 de febrero de 1992, que los contratantes no fijaron una fecha determinada a partir de la cual se computarían los 180 días pactados para la devolución del capital mutuado más sus respectivos intereses, sino que dicho cómputo se efectuaría a partir de la fecha en que los mutuatarios recibieran el dinero, entrega que se efectuaría después de la inscripción de la escritura pública o antes si el mutuante lo tenía por conveniente.

8. Ahora bien, consideramos que el cómputo del plazo no puede realizarse en base a la fecha de giro de las letras de cambio que se han presentado, pues las letras de cambio de caracterizan por su abstracción, esto es, no existe información en las mismas que nos permita determinar fehacientemente a qué obligación causal corresponden. Ciertamente, tanto los aceptantes como las personas a cuya orden se giraron las letras, así como la fecha de giro y los montos a pagar coinciden con la obligación garantizada por la hipoteca, pero bien podría suceder que correspondan a distinta obligación pactada entre las mismas partes.

9. La determinación de la fecha de vencimiento del crédito garantizado dependerá entonces de cómo se interprete la fecha de entrega del dinero mutuo que se había pactado, esto es, de como se interprete que el dinero debía entregarse "después de inscrita la escritura pública":

- "Después" como denotativa de posterioridad indeterminada

"Después" es una palabra que tiene diversos significados.⁵ En una de sus acepciones denota posterioridad de tiempo. Si se considerara que el dinero sería entregado después de 'la inscripción, denotando "después" posterioridad de tiempo, el dinero podría ser entregado en cualquier momento posterior a la inscripción, sin límite: podría ser inmediatamente después o días, meses a años después. Esto es, no podría determinarse la fecha en que el dinero debía ser entregado, y por tanto, no podría establecerse si han transcurrido diez años desde dicha fecha.

- "Después" como adjetivo que significa siguiente

En una de sus acepciones, "después" es un adjetivo que significa siguiente. Si se considerara que el dinero sería entregado en acto siguiente a la inscripción si podría determinarse la fecha en que el dinero debía ser entregado y por tanto, podría establecerse si han transcurrido diez años desde dicha fecha.

En tal caso, sea que se interpretara "después de la inscripción" como fecha siguiente a la del asiento de presentación del título - fecha a la que se retrotraen los efectos de la inscripción -, o como fecha siguiente a la de la extensión del asiento de inscripción, habrían transcurrido los diez años desde el vencimiento del plazo del crédito garantizado que se requieren para la extinción de la inscripción de la hipoteca.

10. Conforme a lo expuesto, dado el carácter polisémico del término "después", no es posible determinar con certeza en cuál de las dos acepciones enumeradas fue empleado al señalar en el contrato la fecha en que se entregaría el dinero mutuo do.

Para proceder a la extinción de la inscripción de la hipoteca, la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado debe estar claramente determinada o ser determinable, no pudiendo procederse a la inscripción de la extinción cuando existen dudas respecto a dicha fecha.

Por lo expuesto, debe confirmarse la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público de la Zona Registral N° IX -Sede Lima, al título referido en el encabezamiento.

Regístrese y comuníquese.

FREDY SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 2011 del Código Civil: Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la Inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la Inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o Información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del Ingreso al Registro.

² Artículo 31 del Reglamento General de 105 Registros Públicos: La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable. No pueden ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación.

³ Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos: El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar. La adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza Inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la Inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En 105 casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza Inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el registrador podrá exigir el cumplimiento de la Inscripción de actos previos que resulten Indispensables para que se registre la resolución judicial.

⁴ Ver Resolución W 374-2000-ORLC/TR del 6 de noviembre de 2000.

⁵ Después. adv. 1. Denota posterioridad- de lugar. 2. adv. Denota posterioridad de tiempo. 3. adv. ord. Denota posterioridad en el orden. jerarquía o preferencia. 4. Era. u. por desde. 5. adj. siguiente. 6. conj. A pesar de. (Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. 2001, 22. Ed. Tomo 1, Pág. 802).

FECHA DE ENTREGA DEL CRÉDITO

Las partes contratantes no solamente se obligan a lo expresamente pactado, sino también a lo señalado en las normas vigentes, sean estas imperativas o dispositivas

Por consiguiente, al no haberse estipulado la fecha en que se hará efectivo el crédito, en aplicación supletoria del referido Art. 1653 del Código Civil, ésta se entiende efectuada en la fecha de la celebración del contrato de crédito.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 268-2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 30 de abril de 2004.

APELANTE : ELAR AQUILES CAMARGO BARRERA.
TÍTULO : N° 3422 DEL 25 DE FEBRERO DE 2004.
RECURSO : ESCRITO DEL 26 DE MARZO DE 2004.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE HUANCAYO.
ACTO : CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca del inmueble ubicado en el Jr. Junín N° 184 del distrito y provincia de Jauja, departamento de Junín.

Para ello se presenta solicitud del 4 de febrero de 2004 y declaración jurada con firmas legalizadas por notario público de la misma fecha.

Asimismo se presentó con el recurso de apelación copias certificadas, por el fedatario de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, Ivan Martín Coral Flores, de la ficha N° 19084, que continúa en la partida electrónica N° 2011050, del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, y del título archivado N° 152 del 12 de julio de 1991.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, Rocío del Carmen Rojas Castellares, tachó el título por lo siguiente:

De conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el título presentado, por cuanto el acto solicitado no es inscribible, conforme los fundamentos que a continuación se detallan:

El Art. 3 de la Ley N° 26639, establece que el término o plazo de caducidad de las hipotecas, se computa desde el vencimiento del plazo de la obligación garantizada.

Remitidos al título de archivo que originó la inscripción de la hipoteca (as. 152 de fecha 12.7.1991), se advierte que no se ha expresado contundentemente el plazo de vencimiento de la obligación, por cuanto se ha indicado únicamente que “Este crédito deberá ser cancelado en el plazo de treinta días”, sin expresarse desde cuando se computan los treinta días.

Por ende, no existe forma de computar el plazo de caducidad, razón que determina la denegatoria de la inscripción.

Sust. Legal: Arts. 169 y 2011 del Código Civil, Arts. 32 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta la apelación de la tacha señalando que:

Procopio Yupanqui Rosado y su cónyuge, firman, con fecha 11 de julio de 1991, un contrato privado de crédito con garantía hipotecaria, con legalización notarial de firmas y es presentado al Registro Público de Huancayo para su inscripción. Se hace entrega del crédito una vez inscrita la hipoteca, señalando que este acto no se especifica en ningún contrato, por cuanto no se señala el momento de la entrega del crédito. Lo que se indica con claridad es que el crédito será cancelado en treinta días, se entiende que el préstamo otorgado por BANCOOP se hizo efectivo en el momento que se inscribió la garantía hipotecaria, y pasado los treinta días de su inscripción se empieza a computar el término o plazo de caducidad.

En consecuencia, si la solicitud de inscripción se presentó a las 12:40 horas del día 12 de julio de 1991, es desde este momento cuando empieza a correr los treinta días que se hacen mención en la cláusula primera del contrato, donde indica que se cancelará este crédito en el plazo de treinta días, por el principio de prioridad preferente la inscripción se retrotrae a la fecha de presentación del título.

Señala además que dicho préstamo fue cancelado en dinero en efectivo y mediante la entrega a BANCOOP de un automóvil volswagen, estando dicho vehículo en poder de un ex empleado de dicha institución, que le fue entregado por sus beneficios sociales

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca solicitada cancelar se encuentra registrada en el asiento 1-d de la ficha N° 19084, que continua en la partida electrónica N° 2011050, del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo. En dicha partida corre registrado el inmueble constituido por la casa ubicada en el Jr. Junín N° 184 del distrito de Jauja.

La hipoteca se inscribió en mérito al título archivado N° 152 del 12 de julio de 1991. Conforme se señala en el mencionado asiento dicho gravamen fue constituido por Procopio Yupanqui Rosado y su cónyuge en favor de BANCOOP hasta por la suma de US \$ 8 500,00 en garantía de la cantidad de US \$ 7 000,00 *“(...) que será reembolsado en treinta días y devengará el interés del 6 %.”*

El referido inmueble tiene como titulares registrales a los constituyentes de la hipoteca, es decir a Procopio Yupanqui Rosado y a su cónyuge Enma Mabel Rivera Gabriel, según se señala en el asiento 1-c de la partida registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fernando Tarazona Alvarado.

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

la siguiente: si se encuentra determinada la fecha de vencimiento de la obligación garantizada con la hipoteca.

VI. ANÁLISIS

1. En el Art. 3 de la Ley N° 26639 se estableció un plazo de extinción de las hipotecas y demás gravámenes que se registran, el mismo que es de 10 años desde la fecha de su inscripción.

Sin embargo, tratándose de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de extinción de 10 años va a correr a partir de la fecha de vencimiento de la deuda garantizada, según se indica en su segundo párrafo¹.

2. De esta forma, se restablece la extinción por el transcurso del tiempo de gravámenes inscritos, que se encontraba regulado en el Código Civil de 1936 (Art. 1049²), mas no en el actual código.

Sin embargo la regulación establecida en la Ley N° 26639 presenta aspectos distintos a la anterior: así tenemos que, en primer lugar, el plazo de extinción se ha reducido de 30 a 10 años, y en segundo lugar, se hace una diferenciación entre gravámenes que garantizan créditos y aquellos que no garantizan créditos, siendo que en los primeros, el plazo de extinción va a comenzar a correr a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada, y en los segundos, a partir de la fecha de su inscripción.

3. Con el Art. 3 de la Ley N° 26639 se introduce una nueva causal de extinción de hipotecas, que se va adicionar a las contempladas en el Art. 1122³ del código sustantivo, teniendo en cuenta, en el caso de hipotecas, el carácter constitutivo del Registro, al ser uno de sus requisitos de validez (Art. 1099)⁴.

Sobre el particular, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: *El artículo 3º de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil*⁵.

4. En el presente caso se está solicitando la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 1-d de la ficha N° 19084, que continua en la partida electrónica N° 2011050, del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, la misma que asciende a la suma de US \$ 8 500,00, y garantiza un crédito de US \$ 7 000,00, suma que será reembolsada en un plazo de 30 días, con sus respectivos intereses, según se indicó en el rubro IV: "Antecedente Registral", de la presente resolución.

Sin embargo no se indica en dicho asiento la fecha de vencimiento del crédito.

De la revisión, de manera complementaria en mérito a lo dispuesto en el inc. a) del Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos⁶, del título archivado - adjuntado a esta instancia en copia certificada por fedatario de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo -, título N° 152 del 12 de julio de 1991, se tiene que La Central Cooperativa de Ahorro y Crédito Banco Nacional Cooperativo del Perú Ltda. – BANCOOP -, ha conecido a los titulares registrales una línea de crédito hasta por la suma de US \$ 7 000,00 la misma que se va a realizar mediante avance en cuenta corriente, sobregiro, crédito directo y/o indirecto, estando obligados estos últimos a reembolsarlos en un plazo de 30 días a partir de su abono en cuenta corriente, según se señala en la cláusula primera del contrato de crédito.

Asimismo, en la cláusula segunda de dicho contrato se estipuló que los prestatarios suscriben un pagaré por la suma de US \$ 8 500,00, como constancia del préstamo que se otorga.

5. Por lo reseñado en el numeral precedente se tiene que si bien se ha estipulado el préstamo US \$ 7 000,00 en favor de Procopio Yupanqui Rosado y a su cónyuge Enma Mabel Rivera Gabriel, no se especifica de manera expresa la fecha en que se hará efectivo dicho crédito, para a partir de allí realizar el cómputo de la fecha de vencimiento de su devolución.

Sin embargo debe tenerse en cuenta que las partes contratantes no solamente se obligan a lo expresamente pactado, sino también a lo señalado en las normas vigentes, sean estas imperativas o dispositivas, siendo que en este último caso se van a aplicar de manera supletoria, los artículos 1353⁷, 1354⁸ y 1356⁹ del Código Civil vigente.

Así, tenemos que conforme al Art. 1653 del código sustantivo, el bien que se da en mutuo debe entregarse en la fecha pactada, y en su defecto, en la fecha del contrato¹⁰.

Por consiguiente, al no haberse estipulado la fecha en que se hará efectivo el crédito, en aplicación supletoria del referido Art. 1653, ésta se entiende efectuada en la fecha de la celebración del contrato de crédito, es decir, el 12 de julio de 1991, por ser la fecha cierta del mencionado contrato (legalización de firmas), de conformidad con el Art. 245 del Código Procesal Civil¹¹.

6. Por lo expuesto, se concluye que la fecha de vencimiento del pago del crédito otorgado por La Central Cooperativa de Ahorro y Crédito Banco Nacional Cooperativo del Perú Ltda. – BANCOOP venció a los 30 días de celebrado el contrato de crédito, es decir, el 12 de agosto de 1991.

Al haber transcurrido a la fecha de presentación del título alzado más de 10 años desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado, se tiene que ha caducado la hipoteca solicitada cancelar.

7. Si bien de la revisión del contrato de crédito obrante en el título archivado N° 152 del 12 de julio de 1991, se verifica que se estipuló, en su cláusula séptima, que la hipoteca no solo va a garantizar el crédito concedido, sino también “... *toda deuda u obligación que por cualquier concepto tenga o pudiera contraer en el futuro con BANCOOP*”; en el asiento 1-d de la partida del inmueble, sólo se consignó como obligación garantizada al referido crédito.

Conforme al principio de legitimación, recogido en el Art. 2013¹² del Código Civil y en el Art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos¹³, se presume la exactitud y validez del contenido de los asientos del registro, salvo que se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

En consecuencia, siendo que en mérito a dicho principio se presume que mediante dicha hipoteca sólo se garantiza el crédito otorgado por BANCOOP – los US \$ 7 000,00 -, entonces, no se va a tomar en cuenta, en la calificación del título alzado, lo señalada en la cláusula séptima del contrato de crédito, al no haberse incorporado al asiento – vía rectificación -.

8. Habiéndose presentado declaración jurada, la misma que guarda la formalidad señalada en segundo párrafo del Art. 1 de la Ley N° 26639, resulta procedente inscribir la cancelación solicitada.

Por lo tanto, debe revocarse la tachada formulada por el Registradora Pública.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachada formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo a la inscripción del título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

² Artículo 1049.- Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas.

³ Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca

La hipoteca se acaba por:

- 1.- Extinción de la obligación que garantiza.
- 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3.- Renuncia escrita del acreedor.
- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.

⁴ Artículo 1099.- Requisitos de validez de hipoteca

Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

⁵ Criterio adoptado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, y publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de julio del mismo año.

⁶ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos; (...)

⁷ Artículo 1353.- Régimen legal de los contratos

Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato.

⁸ Artículo 1354.- Contenido de los contratos

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

⁹ Artículo 1356.- Primacía de la voluntad de contratantes

Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.

¹⁰ Artículo 1653.- Entrega de bien mutado

El mutuante está obligado a efectuar la entrega en la oportunidad convenida y, en su defecto, al momento de celebrarse el contrato.

¹¹ Artículo 245.- Fecha cierta.-

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y,
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

¹² Artículo 2013.- Principio de legitimación

El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

¹³ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

VIGENCIA DEL DEC. LEG. 952

De acuerdo al nuevo texto del artículo 7 del Dec. Leg. 776 conforme a la sustitución dispuesta por el Dec. Leg. 952, a partir del 1.3.2004, los Registradores deben exigir la acreditación del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, limitándose al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido.

ACREDITACIÓN DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS PREDIAL Y DE ALCABALA

Para la inscripción del acto jurídico que importe transferencia de dominio de un predio, los Registradores deben requerir que se les acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, siendo necesario, cuando la información no proviene del mismo recibo de pago, que se demuestre con documentos adicionales o declaración jurada que el pago corresponde al inmueble materia de transferencia.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 456-2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 23 de julio de 2004

APELANTE : MARTÍN GONZÁLEZ MENDIOLA.
TÍTULO : 93079 DEL 10-5-2004.
RECURSO : 28899 DEL 21-6-2004.
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA.
ACTO (S) : COMPRAVENTA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Cruz Olinda Turriate Jara a favor de Camilo Enrique Cáceres Bueno y Carmen Chacón García de Cáceres, del inmueble ubicado en el Jr. Olmedo N° 506 antes Calle Rada y Gamio de la Urbanización Breña, distrito Breña, en mérito a la escritura pública del 27.8.1997, extendida ante la notaria María Jesús Amézaga de Osorio.

Con el reingreso del título se adjuntó un recibo de pago del impuesto predial, primer período del año 2004, con un sello de la municipalidad distrital de Breña del 28.5.2004. En la solicitud de inscripción aparece un sello del 18.6.2004, fecha posterior a la última observación, con la indicación que se entregaron al interesado los formularios de autoavalúo y alcabala.

Con el recurso de apelación se presentan:

- Copias autenticadas por fedatario de la Zona Registral N° IX de la declaración jurada de autoavalúo del impuesto predial 1997 presentado ante la Municipalidad de Breña, correspondiente al predio ubicado en Jr. Olmedo 506.
- Copia autenticada por fedatario de la Zona Registral N° IX del recibo de pago de impuesto de alcabala efectuado el 21.6.2004 ante la Municipalidad de Breña.
- Copia autenticada por fedatario de la Zona Registral N° IX de la orden de pago del impuesto de alcabala del 21.6.2004 ante la Municipalidad de Breña.
- Copia autenticada por fedatario de la Zona Registral N° IX del formulario del impuesto de alcabala, respecto a la compraventa contenida en la escritura pública del

27.8.1997, Kardex 1511, notario Amézaga de Osorio, presentado el 21.6.2004 ante la Municipalidad de Breña.

- Copia simple del título 28852 del 7.2.1986.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios Armando Retiz Rengifo, observó el título en los siguientes términos:

1. Sírvase adjuntar el impuesto de alcabala, de acuerdo a lo previsto en el art. 7 del D. Leg. 776 y la Ley N° 27616. Deberá adjuntarse el autoavalúo correspondiente al año en que se efectuó la transferencia a fin de verificar si el valor del inmueble no sobrepasa las 25 UIT de ese entonces y constatar si está inafecto al mencionado impuesto.

Visto el reingreso subsisten las observaciones formuladas el 12.5.2004 y el 2.6.2004, señalando además que respecto al impuesto de alcabala la hoja de liquidación adjuntada en este reingreso no contiene elementos que permitan su identificación con el inmueble que es materia de transferencia, asimismo, no se ha adjuntado recibo de pago respecto del monto a pagar señalado en esa hoja de liquidación.

2. Sírvase adjuntar el impuesto predial correspondiente al ejercicio 2004 - primer trimestre. Se adjuntó un recibo, el cual no contiene elementos que permitan su identificación con el inmueble materia de transferencia, sírvase aclarar adjuntando hoja de resumen, estado de cuenta o constancia de no adeudo, de ser el caso en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5.2 de la Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN, se deberá adjuntar la declaración jurada con firma legalizada del contribuyente, en donde señale expresamente que los documentos presentados para acreditar el pago del impuesto señalado anteriormente, correspondan al inmueble materia de transferencia.

Visto el reingreso subsisten las observaciones formuladas el 12.5.2004 y el 2.6.2004, respecto del impuesto predial, en este reingreso se presentó documentación referida al inmueble ubicado en Jr. Olmedo N° 506, cuando en el antecedente registral el inmueble materia de transferencia figura como con frente a la calle Rada y Gamio de la Urb. Breña, por lo tanto sírvase aclarar adjuntando Certificado de Numeración o, de ser el caso, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5.2 de la Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN se deberá adjuntar declaración jurada con firma legalizada del contribuyente, en donde señale expresamente que los documentos presentados para acreditar el pago del impuesto señalado anteriormente, corresponden al inmueble materia de transferencia. Art. 2011 del Código Civil. Arts. 31 y 32 del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en lo siguiente:

- La observación formulada en el segundo párrafo, la misma que es una nueva observación, resulta ser falsa, por cuanto desde el primer momento se presentó parte notarial de la escritura pública referida a la compraventa del inmueble ubicado en el Jr. Joaquín Olmedo 506, distrito de Breña, y no como señala la Registradora que con el reingreso se presentó documentación referida al inmueble ubicado en Jr. Olmedo N° 506.

- Referente al requerimiento del certificado de numeración, este certificado obra en el título archivado 28852 el cual diera mérito a la inscripción de la compraventa registrada en el asiento 9 de fojas 462 del tomo 252 del Registro de Propiedad Inmueble, en el que inequívocamente aparece la descripción del anterior nombre de la calle Rada y Gamio, hoy Joaquín Olmedo.

- En lo que respecta al primer párrafo, señala que adjunta los documentos sustentatorios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 459 del tomo 252 que continúa en la ficha N° 385029 y en la P. E. N° 49078711 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el inmueble con frente a la calle Rada y Gamio de la Urbanización Breña.

El dominio, según el asiento 1 c) de la ficha, le corresponde a Cruz Olinda Turriate Jara, viuda, en virtud de la venta otorgada por la sociedad conyugal conformada por Camilo Enrique Cáceres Bueno y Carmen Chacón García de Cáceres. Escritura pública del 17.9.1996 extendida ante el notario Ramón Espinosa G. Título N° 148834 del 17.9.1996.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si se ha acreditado el pago de los impuestos predial y de alcabala, conforme a ley.

VI. ANÁLISIS

1.- La Ley N° 27616 que entró en vigor el 1.1.2002, modificó el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal - estableciendo que los Registradores y Notarios deben requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y patrimonio automotriz en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

En el Tercer Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, según publicación realizada en el Diario Oficial El Peruano el 5.6.2003: *“El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal -, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aun cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia.”*

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN que aprobó la Directiva N° 011-2003, vigente desde el 18.10.2003, se establece criterios para acreditar ante Registros Públicos el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz.

La directiva establece en su artículo 5.1 la forma de acreditar el pago de los impuestos¹; y en el artículo 5.2 la utilización de la declaración jurada emitida por el contribuyente, en la que se señale que el o los documentos presentados para acreditar el pago del impuesto corresponden al predio o vehículo automotor objeto de la transferencia, cuando se presente alguno de los supuestos siguientes:

a) Falta de datos en el comprobante respectivo que permitan identificar al bien.

- b) Discrepancias no sustanciales entre la información de la partida respecto a los datos en el comprobante.
- c) Cuando de la revisión de la partida y de sus antecedentes registrales no pueda concluirse que el comprobante del recibo de pago, la constancia o reporte informático de no adeudo corresponde al bien objeto de transferencia.

Como se advierte, los Registradores deben requerir que se les acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, cuando se solicite la inscripción de actos jurídicos que importen la transferencia de los bienes gravados con estos impuestos, siendo necesario, cuando la información no proviene del mismo recibo de pago, que se demuestre con documentos adicionales o declaración jurada que el pago corresponde al bien materia de transferencia.

2.- De conformidad con la última modificación introducida al citado artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, mediante Decreto Legislativo N° 952 publicado el 3.2.2004, los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, alcabala y al patrimonio vehicular, en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos para la inscripción o formalización de actos jurídicos. Precisándose que la exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido.

El artículo 35 del Decreto Legislativo N° 952 establece que éste entra en vigencia a partir del primer día del mes siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano (1 de marzo de 2004), con excepción de los artículos de la presente norma que modifican los impuestos de periodicidad anual y arbitrios municipales los cuales entrarán en vigencia el 1 de enero de 2005.

Corresponde analizar, si la precisión de la exigencia de la acreditación del pago limitada al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido, contenida en el artículo 7, según modificación introducida por el Decreto Legislativo N° 952, es una norma que modifica un impuesto de periodicidad anual. Este análisis nos permitirá determinar su vigencia.

3.- La regla respecto a la vigencia de las normas tributarias establecida en la norma X del Título Preliminar del Código Tributario, manifiesta entre otros aspectos, que tratándose de elementos contemplados en el inciso a) de la Norma IV², las leyes referidas a tributos de periodicidad anual rigen desde el primer día del siguiente año calendario, a excepción de la supresión de tributos y de la designación de los agentes de retención o percepción, las cuales rigen desde la vigencia de la Ley, Decreto Supremo o la Resolución de Superintendencia, de ser el caso.

Conforme a dicha regla, basada en la estabilidad jurídica tributaria, se estableció en el artículo 35 del Decreto Legislativo N° 952, entre otros, que los artículos de este dispositivo legal que modifican los impuestos de periodicidad anual entrarán en vigencia el 1.1.2005

El impuesto predial es un impuesto de periodicidad anual, según las normas que lo regulan.

El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Ley 27616 y luego por Decreto Legislativo N° 952, no se refiere: a la modificación del tributo, al hecho generador de la obligación tributaria, a la base para su cálculo y la alícuota; al acreedor tributario; al deudor tributario o al agente de retención o percepción; es decir, es una norma ajena a

estos aspectos tributarios, únicamente introduce la obligación de notarios y registradores, quienes son ajenos al procedimiento administrativo tributario, de controlar el pago de determinados tributos, cuando se solicita la formalización o la inscripción de actos jurídicos que importan la transferencia de los bienes gravados con tales tributos.

En tal sentido, la modificación al artículo 7 introducida por el Decreto Legislativo N° 952 con la incorporación del siguiente texto: *“La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido.”*, en tanto contiene una obligación dirigida a notarios y registradores, no puede interpretarse como una norma que introduce una modificación al impuesto predial; por lo que puede concluirse que este artículo está vigente desde el 1 de marzo de 2004.

La incorporación de dicho texto, sólo importa una precisión del ejercicio o periodo de pago que el notario o registrador debe exigir que se le acredite al momento de la formalización o inscripción del acto jurídico; en el texto de la modificación anterior, introducida por la Ley N° 27616 no se mencionaba nada al respecto, por lo que surgieron diversas interpretaciones. En el ámbito registral se solucionó con la dación de la Directiva de la SUNARP citada en el numeral 1 del análisis, en cuyo numeral 5.3 se señaló, que la acreditación del pago del Impuesto Predial y al Patrimonio Automotriz, para efectos de calificación registral se refiere al último período tributario vencido a la fecha de presentación del título para su inscripción.

Por lo tanto, de acuerdo al nuevo texto del artículo 7 del Dec. Leg. 776 conforme a la sustitución dispuesta por el Dec. Leg. 952, a partir del 1.3.2004, los Registradores deben exigir la acreditación del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, limitándose al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir, aún cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido; entendiéndose que ya no se encuentra vigente la norma contenida en el numeral 5.3 de la citada directiva.

4.- Ahora bien, en el presente caso, se trata de una transferencia ocurrida según minuta el 16.9.1996 y según escritura pública el 27.8.1997. Cabe hacerse la pregunta: ¿cuándo debe considerarse que se efectuó el acto que se pretende inscribir?.

La Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN establece en el numeral 5.6 inciso c) que, en la verificación de la acreditación del pago de los impuestos municipales, para el impuesto de alcabala, la normativa tributaria aplicable estará determinada por la fecha del contrato, no siendo relevante la oportunidad en que el documento que contiene la transferencia, adquirió la calidad de instrumento de fecha cierta. Lo dispuesto, no será de aplicación en los casos en que la transferencia debe extenderse según una formalidad determinada bajo sanción de nulidad, en cuyo caso la fecha de transferencia será la fecha en que se extiende el documento bajo la formalidad ad solemnitatem.

Si bien es cierto la norma de la directiva, tiene su sustento en que el pago del impuesto de alcabala es de realización inmediata, distinto a los impuestos predial y al patrimonio vehicular que son de periodicidad anual, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 7, según modificación introducida por el Decreto Legislativo N° 952, resulta relevante la fecha en que se efectuó el acto para determinar el ejercicio fiscal respecto al cual se exigirá se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular. Vale decir, que se utiliza un solo criterio para ser aplicado en los tres casos.

Por lo tanto, esta instancia considera que aplicando analógicamente, el criterio expresado en el numeral 5.6 inc. c) de la directiva, debe considerarse, para efectos de la acreditación ante el Registro del pago del impuesto predial, que la compraventa que se pretende inscribir se efectuó en la fecha de la minuta (16.9.1996), no siendo relevante la oportunidad en que el documento que contiene la compraventa, adquirió fecha cierta con su elevación a escritura pública.

En consecuencia, debe acreditarse, respecto al impuesto predial, el pago del ejercicio fiscal correspondiente a la fecha de la minuta, es decir del año 1996 y no el pago del primer trimestre 2004, como lo exige el Registrador.

5.- Sin perjuicio de lo indicado, es conveniente aclarar respecto al primer extremo de la observación, que efectivamente, se presentó un recibo de pago del impuesto predial, "primer período del año 2004", con un sello de la municipalidad distrital de Breña del 28.5.2004, en el que aparece como contribuyente Camilo Cáceres Bueno, con "dirección" en la Calle Olmedo 506, Breña.

El Registrador considera que el recibo sí ofrece información respecto a que se refiere al pago del impuesto predial correspondiente al inmueble de la calle Olmedo 506, pero que no existe adecuación con el antecedente registral, dado que en la partida registral no aparece inscrita la nueva nomenclatura y numeración del inmueble, por lo que solicita la presentación del certificado de numeración o, de ser el caso, la declaración jurada prevista en la Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN.

Sin embargo, para esta instancia, no existen elementos en el indicado recibo que permitan concluir que el pago se refiere al inmueble materia de transferencia. Debe tenerse en cuenta que la dirección del contribuyente, por su naturaleza, no es un dato a tener en cuenta, para llegar a esta conclusión.

De otro lado, el inmueble materia de venta fue identificado en la escritura pública como el ubicado en el Jr. Olmedo 506, antes calle Rada y Gamio de la Urbanización Breña, distrito de Breña, inscrito a fojas 462 del tomo 252 del Registro de Predios de Lima. Es cierto que en la partida registral no aparece inscrita la nueva nomenclatura y numeración del inmueble, pero esto para nada perjudica la identificación del predio; por lo que no corresponde exigir la presentación del certificado de numeración, para estos efectos.

Además, como señala el apelante el certificado de numeración corre en el título archivado N° 28852 del 30.1.1986 que diera mérito a la inscripción del asiento 9, fs. 462 del tomo 252 del Registro de Predios.

Conforme a ello, si no existieran en el recibo pago del impuesto predial elementos suficientes que permitan concluir que el pago se refiere al inmueble materia de transferencia, debe presentarse la declaración jurada de autoavalúo del impuesto predial, formularios de Hoja Resumen y Predio Urbano, o la declaración jurada a que se refiere el numeral 5.2 inc. a) de la Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN.

Corresponde por lo tanto, revocar el segundo extremo de la observación, y declarar que debe acreditarse el pago del impuesto predial correspondiente al año 1996, con las precisiones señaladas.

6.- Respecto al impuesto de alcabala se han presentado con el recurso de apelación, los documentos que acreditan el pago de este impuesto, consistentes en: - Recibo de pago de impuesto de alcabala efectuado el 21.6.2004, - orden de pago del impuesto de

alcabala del 21.6.2004, y -formulario del impuesto de alcabala, respecto a la compraventa contenida en la escritura pública del 27.8.1997, Kardex 1511, notario Amézaga de Osorio, presentado el 21.6.2004, todos ante la Municipalidad Distrital de Breña.

Corresponde dejar sin efecto el primer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el segundo extremo de la observación formulada al título referido en el encabezamiento, **DEJAR SIN EFECTO** el primer extremo de la observación y **AMPLIARLA** conforme a lo señalado en el último párrafo del numeral 4 del análisis de la presente resolución, por los fundamentos expresados.

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN.-5.1 Forma de acreditar el pago de los impuestos:

Para los efectos de la calificación registral, el pago de los impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 776, se acreditará con cualesquiera de los siguientes documentos:

- a) Original del comprobante de pago correspondiente;
- b) Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago respectivo;
- c) Copia del comprobante de pago autenticada por un fedatario de cualquier Órgano Desconcentrado de la SUNARP;
- d) La inserción del comprobante de pago en la escritura pública;
- e) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.

En el caso del Impuesto Predial, la constancia o reporte informático, se entenderá referida a todos los predios del contribuyente ubicados en la circunscripción territorial de la respectiva Municipalidad, salvo indicación expresa en contrario en dichos documentos. No se requiere que en la constancia o reporte se indique la ubicación de dichos predios.

² Norma IV del Título Preliminar del Código Tributario: Principio de legalidad. Reserva de la ley. Sólo por Ley o por Decreto Legislativo, en caso de delegación, se puede:

a) Crear, modificar y suprimir tributos; señalar el hecho generador de la obligación tributaria, la base para su cálculo y la alícuota; el acreedor tributario; el deudor tributario y el agente de retención o percepción, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 10;
(...)

LA VOCAL QUE SUSCRIBE AMPLÍA EL ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 7 DEL DEC. LEG. 776 CONFORME A LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA POR EL DEC. LEG. 952

1. El Dec. Leg. 952, publicado el 3-2-2004, ha modificado el Art. 7 del Dec. Leg. 776 - Ley de Tributación Municipal, sustituyéndolo por el siguiente texto:

“Artículo 7°.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido”

El Art. 35 del Dec. Leg. 952 regula su vigencia, estableciendo que entrará en vigencia a partir del primer día del mes siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, con excepción de los artículos que modifican los impuestos de periodicidad anual y arbitrios municipales, los cuales entrarán en vigencia el 1 de enero de 2005.

Corresponde analizar entonces si la exigencia de la acreditación del pago limitada al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, *aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido*, contenida en el Art. 7 del Dec. Leg. 952, es una norma que modifica un impuesto de periodicidad anual. Este análisis nos permitirá determinar su vigencia.

2. Al respecto, en primer lugar debe señalarse que el impuesto predial es un impuesto de periodicidad anual, tal como expresamente lo señala el Art. 8 del Dec. Leg. 776 conforme a la modificación introducida por el Dec. Leg. 952. Antes de dicha modificación, el impuesto también era de periodicidad anual, aunque literalmente no lo señalaba así el Dec. Leg. 776.¹

Ahora bien, el Dec. Leg. 952 ha modificado el impuesto predial en aspectos tales como los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación que deben emplearse para determinar el valor de los predios, esto es, para determinar la base imponible del impuesto. Antes de la modificación debían emplearse los valores vigentes al 31 de diciembre del año anterior. Conforme al Art. 5 del Dec. Leg. 952, deben emplearse los valores vigentes al 31 de octubre del año anterior. Esta modificación, por ejemplo, entrará en vigor el 1 de enero del año 2005.

Otra modificación del impuesto predial, por ejemplo, es la referida al beneficio de los pensionistas consistente en reducir de la base imponible un monto equivalente a 50 U.I.T. El Art. 6 del Dec. Leg. 952 ha modificado el Art. 19 del Dec. Leg. 776, añadiendo un requisito para gozar del beneficio: que el ingreso bruto de los pensionistas esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de una UIT mensual. Esta modificación de la base imponible del impuesto aplicable a los pensionistas, entrará en vigor el 1 de enero de 2005.

3. El Art. 7 del Dec. Leg. 776, tanto en su tenor anterior como en el establecido por el Dec. Leg. 952, es una norma dirigida a los Registradores y Notarios Públicos. Esto es, establece una obligación a cargo de Registradores y Notarios, consistente en que deben requerir que ante ellos se acredite el pago del impuesto predial, alcabala e impuesto al patrimonio vehicular.

En un examen preliminar podría entonces señalarse que la modificación de una norma que no regula la obligación tributaria - pues no regula el deudor ni el acreedor tributario, el hecho imponible, ni la base imponible, alícuota del impuesto ni el plazo para pagarlo -, no implicaría modificación alguna del impuesto.

En tal sentido, la parte del Art. 7 del Dec. Leg. 776, en la que (conforme al Dec. Leg. 952) se señala que “La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar (...)”, no modifica el impuesto predial, pues no está referida a ninguno de los elementos de la obligación tributaria, sino que establece el periodo tributario que será objeto de acreditación ante el Registrador Público y Notario Público.

Sin embargo, la parte final del Art. 7 del Dec. Leg. 776, conforme a la modificación introducida por el Dec. Leg. 952, establece: “(...) *aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido*”.

Resulta entonces que el Dec. Leg. 952 ha introducido un nuevo aspecto en el Art. 7 del Dec. Leg. 776, que es necesario evaluar a efectos de determinar si ha modificado el impuesto predial.

4. El plazo para el pago del impuesto predial está regulado en los Arts. 15 y 16 del Dec. Leg. 776, ninguno de los cuales ha sido expresamente modificado por el Dec. Leg. 952.

El Art. 15 establece que el impuesto predial podrá cancelarse:

- a) Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.
- b) En forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales que vencen el último día hábil de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

El Art. 16 dispone que cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfiera a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión, el transferente deberá cancelar el íntegro del impuesto adeudado hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.

5. Ahora bien, considerar que el Art. 7 del Dec. Leg. 776 (conforme al tenor establecido por el Dec. Leg. 952) ha modificado los periodos de vencimiento del impuesto predial, implica entender que el Art. 16 del Dec. Leg. 776 ha quedado modificado tácitamente. Esto es, que en caso de transferencia de dominio, el transferente ya no contará con plazo hasta el último día hábil del mes siguiente para pagar el íntegro del impuesto que estuviera pendiente de pago, sino que deberá pagar inmediatamente el íntegro del impuesto adeudado.

Así, la fecha de vencimiento para el pago del impuesto predial en caso de transferencia sería la misma fecha de la transferencia. En caso que no se cumpliera con el pago del íntegro del impuesto en dicha fecha, el transferente estaría incumpliendo su obligación tributaria, y quedaría por lo tanto obligado al pago de intereses y sujeto a sanciones y procedimiento de cobranza coactiva.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el Art. 7 del Dec. Leg. 776 sólo contempla aquellos casos en los que las transferencias se formalizan ante Notario Público y/ o se inscriben en Registros Públicos. Esto es, no se incluye a las demás transferencias en las que no interviene Notario Público formalizándolas o que no se presentan para su inscripción en los Registros Públicos. Para estas transferencias no habría quedado tácitamente modificado el Art. 16 del Dec. Leg. 776, y por lo tanto el transferente en estos

casos continuaría contando con plazo hasta el último día hábil del mes siguiente para cumplir con el pago del íntegro del impuesto.

Resultaría por tanto que el plazo de vencimiento de la obligación tributaria habría quedado modificado únicamente para aquellos casos en los que la transferencia se presente para su formalización ante Notario Público o para su inscripción ante el Registro Público. Esto es, el hecho que modificaría el plazo para el pago de la obligación tributaria sería la presentación ante Notario de la transferencia para su formalización o la presentación ante el Registro para su inscripción. Una vez presentada la transferencia ante el Notario o ante el Registro, inmediatamente vencería el plazo para el pago del impuesto, quedando sujeto el transferente a las sanciones respectivas si no cumpliera con pagar el íntegro del impuesto, aun cuando el Notario no formalizara la transferencia o el Registrador Público denegara la inscripción.

6. Ahora bien, la interpretación expuesta en el numeral que antecede sería formalmente correcta, si la última parte de la norma bajo análisis no señalara: “aun cuando los periodos de vencimiento *no se hubieran producido*”. Esto es, la norma expresamente nos está diciendo que los períodos de vencimiento no se han producido: no hay por lo tanto modificación de la fecha de vencimiento de la obligación tributaria.

Resulta por tanto que aun cuando se solicite la formalización de la transferencia ante Notario Público o la inscripción ante el Registro, se mantiene el plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia para que el transferente cumpla con el pago del íntegro del impuesto. Si el transferente no ha cumplido con pagar el íntegro del impuesto, el Notario no deberá formalizar la transferencia y el Registrador no deberá inscribirla, pero si aún no es el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia, el transferente no habrá incumplido su obligación tributaria ni por tanto, estará sujeto al pago de intereses, sanciones y procedimiento coactivo.

El pago inmediato - aun cuando el período de vencimiento no se hubiera producido -, del impuesto correspondiente al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto no es por tanto una obligación tributaria, sino tiene el carácter de una carga o requisito para la formalización o inscripción. Si el interesado desea obtener la formalización o inscripción, deberá pagar de inmediato el íntegro del impuesto, aun cuando el período de vencimiento de esta obligación no se hubiera producido. Si no cumple con este pago de inmediato, no está afecto a sanción alguna: simplemente, no obtiene el beneficio consistente en la formalización o inscripción del acto. Únicamente habrá incumplido su obligación tributaria si vencido el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia, no cumple con efectuar el pago.

Conforme a lo expuesto, se concluye que el Art. 7 del Dec. Leg. 776 conforme al texto establecido por el Dec. Leg. 952, no ha modificado el impuesto predial, sino ha establecido una carga a quienes solicitan la formalización o inscripción de la transferencia, consistente en que deberán acreditar el pago del íntegro del impuesto correspondiente al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto, aun cuando no se hubiera vencido el plazo para pagar el íntegro del impuesto.

7. Se ha concluido que el Art. 7 del Dec. Leg. 776 conforme al tenor establecido por el Dec. Leg. 952, no ha modificado el impuesto predial, y por lo tanto, está vigente desde el 1ro. de marzo de 2004. En atención a ello, en toda transferencia de bienes gravados con el impuesto predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, debe aplicarse la norma antedicha, exigiéndose - en lo que respecta al impuesto predial -, que se acredite el pago del íntegro del impuesto correspondiente al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto.

Por lo tanto, con la dación del Dec. Leg. 952, desde el 1-3-2004 ha quedado tácitamente modificada la directiva de la SUNARP citada en el numeral 1 del Análisis, la que señalaba en el Art. 5.3, que los períodos tributarios que deben ser objeto de acreditación para efectos de calificación registral se refieren al último período tributario vencido a la fecha de presentación del título para su inscripción.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

NOTAS

¹ El impuesto era de periodicidad anual por cuanto conforme al Art. 10 - que no ha sido modificado por el Dec. Leg. 952 -, el carácter de sujeto del impuesto se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada al 1ro. de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. La norma añade que cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1ro. de enero del año siguiente de producido el hecho.

Asimismo, el Art. 14 del Dec. Leg. 776, que no ha sido tampoco modificado por el Dec. Leg. 952, dispone que los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada anualmente, el último día hábil del mes de febrero. El Art. 15 - igualmente, no modificado por el Dec. Leg. 952 -, establece que el impuesto podrá cancelarse al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año, o en forma fraccionada hasta en cuatro cuotas trimestrales.

Cuando una hipoteca garantiza obligaciones futuras o eventuales, y no consta del registro que estas hayan nacido, se trata de un gravamen que en estricto no garantiza un crédito, por lo cual caduca a los diez años desde que fue inscrita, en aplicación del primer párrafo del art. 3° de la ley 26639, concordado con el último párrafo del art. 112° del reglamento del registro de predios.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 136-2004-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRUJILLO, veintiuno de julio del dos mil cuatro.

APELANTE : SEGUNDO GONZALES GARCIA
TITULO : 283 (05.02.2004)
INGRESO : 063-2004 (08.03.2004)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° I – OFICINA REGISTRAL DE TUMBES
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
ACTO INSCRIBIBLE : CANCELACION DE HIPOTECA POR CADUCIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título de la referencia, el Sr. Segundo Gonzáles García solicitó la caducidad de la hipoteca por S/.4,000.00 que constituyera a favor de la Central Cooperativa de Ahorro y Crédito Banco Nacional Cooperativo del Perú Ltda. BANCOOP, y que grava el predio de su propiedad inscrito en la ficha 233 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes. Para tal efecto, presentó una solicitud simple. La rogatoria se sustenta en que desde la fecha de la inscripción de la hipoteca han transcurrido más de 10 años, por lo cual ésta se ha extinguido, considerando que BANCOOP no es una empresa del sistema financiero.

II. DECISION IMPUGNADA

El título fue calificado por el Registrador Público de Tumbes Jorge L. De la Cruz Santos, quien decretó la tacha del título, bajo los siguientes argumentos:

(...)

3. Que, de conformidad con el Art. 172 segundo párrafo de la Ley 26702, la extinción de toda garantía real constituida a favor de una entidad del sistema bancario y financiero requiere ser declarada expresamente por la empresa acreedora, no siendo aplicable el Art. 3° de la Ley N° 26639.

4. Que, siendo el caso que la hipoteca que se pretende cancelar ha sido constituida a favor de una empresa bancaria: BANCOOP, resultan inaplicables los efectos de la caducidad previstos en la norma especial citada en el punto 3, y el hecho que la referida esté extinguida, como refiere el solicitante, no enerva. (sic)

5. A mayor abundamiento, según el Art. 115 del Res. 540-2003-SUNARP/SN, en los casos de extinción de una empresa financiera, el plazo de caducidad de 10 años se cuenta desde la inscripción de la extinción de la entidad acreedora.

En consecuencia, la rogatoria adolece de defecto insubsanable, consecuentemente se procede a tachar de plano la solicitud.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

En fecha 02.03.2004 el Sr. Gonzáles García interpuso recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el abogado Julio Arrunátegui, en el cual se reproducen los mismos argumentos de la solicitud de cancelación por caducidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble gravado con la hipoteca cuya extinción se invoca corresponde al lote 06 de la manzana A del asentamiento humano "Ricardo Flores Dioses" de la ciudad de Tumbes, distrito, provincia y departamento del mismo nombre. Sus actuales titulares registrales son el Sr. García y su cónyuge Sulman Arellano Seminario.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Del análisis del título compulsado con la partida a la que se vincula, y de los fundamentos de la tacha del Registrador y del apelante, el Colegiado estima que corresponde dilucidar si BANCOOP es un acreedor que pertenece al sistema bancario o financiero nacional, pues de ello depende la extinguiabilidad del gravamen. En caso la respuesta sea negativa, corresponderá determinar si concurren los presupuestos legales para reconocer la caducidad de la hipoteca.

VI. ANÁLISIS

1.- Con referencia al primer extremo en controversia, esta Sala ha reconocido en diversas oportunidades que BANCOOP no es una empresa perteneciente al sistema financiero o bancario nacional, sino que es una cooperativa de ahorro y crédito que a la fecha se encuentra en liquidación¹. En consecuencia, resulta que BANCOOP no se beneficia de la excepción prevista del Artículo 172° de la Ley N° 26702, y consiguientemente *la cancelación de los gravámenes constituidos a su favor no requiere su autorización expresa*. Por la misma razón, *dichos gravámenes pueden extinguirse en aplicación de la Ley N° 26639*.

2.- En cuanto al segundo extremo a dilucidar, se tiene que mediante documento privado de fecha cierta 26.04.1991 los esposos Gonzáles – Arellano constituyeron hipoteca sobre el predio ya referido. Conforme a las cláusulas segunda a sexta de dicho documento, BANCOOP se obligó frente a los cónyuges a otorgarles una *línea de crédito hasta por S/4,000.00*, bajo las modalidades de avance en cuenta corriente o crédito directo y/o indirecto. Los créditos que se otorgaran dentro de la línea de crédito se garantizaban con hipoteca hasta por S/5,900.00.

Una línea de crédito consiste en el compromiso u obligación que asume una persona o empresa (generalmente del sistema financiero) de otorgar créditos, bajo diversas modalidades, a solicitud del acreditado, hasta por determinado plazo y/o monto máximo². Se trata de un simple compromiso de quien se obliga de conceder crédito a su contraparte, cuando ésta lo solicite, siendo generalmente potestativo de aquella si lo hace o no. Es claro, entonces, que *la celebración de un contrato de línea de crédito no da lugar al nacimiento inmediato y directo de obligaciones a cargo del acreditado*, pues aquellas recién surgirán cuando éste solicite el crédito y le sea otorgado. Consiguientemente, *las obligaciones que pueden derivarse de un contrato de línea de crédito son siempre eventuales*, ya que no existe certeza alguna acerca de su futura existencia, pues puede suceder que el acreditado nunca haga uso de la línea de crédito o que no nazcan las

obligaciones, sea porque nunca solicitó crédito o porque, habiéndolos solicitados, no le fueron concedidos.

3.- Diez-Picazo y Gullón, refiriéndose a la hipoteca que garantiza una obligación futura, señalan que en su constitución existen dos fases: la primera, en que la garantía ya ha nacido, pero la obligación se encuentra en un *estado potencial*; y la segunda, cuando nace recién la obligación, en cuyo caso esta circunstancia puede hacerse constar en el Registro. *A partir de éste momento recién puede afirmarse que, en estricto, la hipoteca garantiza un crédito*³, pues antes sólo existía una reserva de rango a favor del acreedor cuyo crédito, una vez nacido y hecho constar en el Registro, resulta coberturado con el gravamen real ya inscrito. Esta hipoteca, que en apariencia no responde al principio de accesoriedad hipotecaria, deberá considerarse para efectos registrales como una hipoteca ordinaria desde el momento en que se inscribió, aunque la obligación haya surgido en un momento posterior⁴.

Estas ideas referidas a la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición resultan perfectamente aplicables a la que garantiza una obligación eventual, pues la única diferencia entre ésta y aquéllas es la certeza respecto al momento en que nacerán las primeras.

En tal sentido, habiéndose señalado en el considerando precedente que las obligaciones que pueden derivarse de un contrato de línea de crédito son eventuales, resulta que, *registralmente, la hipoteca constituida a favor de BANCOOP no garantiza, en estricto, un crédito*. A lo sumo, tal hipoteca, registralmente, constituye sólo un vínculo jurídico aún ineficaz que sujeta el predio al poder del acreedor, quien sólo puede ejercer sus facultades de persecución y preferencia de cobro, pero no la de venta judicial, puesto que para ello es presupuesto lógico y jurídico que nazca una obligación y sea incumplida.

4.- El Artículo 3° de la Ley N° 26639 establece que:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

De conformidad con lo regulado en el último párrafo del Artículo 112° del Reglamento del Registro de Predios, *el plazo establecido en el segundo párrafo del citado Artículo 3° no es aplicable a las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales*. Nótese que el sentido correcto de la norma es impedir que las hipotecas referidas se extingan a los 10 años computados desde que vence el plazo de las obligaciones coberturadas, bajo la premisa que, de ordinario, el nacimiento de dichas obligaciones no se hace constar en el Registro, por lo cual resulta materialmente imposible determinar la existencia de plazo alguno, al no existir siquiera constancia de la existencia de la obligación. No puede entenderse, entonces, que el propósito del Artículo 112° sea el impedir que tales hipotecas se extingan por caducidad. Bajo tales premisas, es claro que *las hipotecas en garantía de obligaciones futuras o eventuales pueden extinguirse, sea que las obligaciones hayan nacido y se haya hecho constar su nacimiento en la partida del bien gravado, sea que en la partida nada se mencione al respecto*.

5.- Sin embargo, el Artículo 112° no precisa cuál es el plazo de extinción de las hipotecas, cuando coberturan créditos futuros o eventuales. A criterio de la Sala, si la obligación

surge y se inscribe o anota su nacimiento en el Registro, la extinción de la hipoteca acaecerá a los 10 años de vencido el crédito garantizado con la hipoteca, siempre que dicho plazo puede determinarse del título de constitución hipotecaria, en aplicación del segundo párrafo del citado Artículo 112°.

De otro lado, *cuando el Registro no publicite el nacimiento de la obligación futura o eventual, y consecuentemente se trate de una hipoteca "en fase potencial", se extinguirá a los 10 años desde la fecha de inscripción del gravamen*, pues en este caso se trata de un gravamen que registralmente no garantiza crédito alguno, *con prescindencia de si, extraregistralmente, la obligación surgió y está vigente*. Lo señalado resulta comprensible si se tiene en cuenta que el contenido del asiento de inscripción de la hipoteca se presume exacto por derivación del principio de legitimación regulado por el Artículo 2013° del Código Civil, esto es, que *el derecho de garantía le pertenece al acreedor hipotecario en la forma que consta en el Registro, resultando de ello que, para todo efecto, debe presumirse que la hipoteca en cuestión no garantiza un crédito mientras lo contrario no surja de la partida registral del bien gravado*. No está demás recordar que lo inscrito tiene el carácter de verdad oficial como consecuencia de los principios registrales de legalidad y exactitud, por lo cual es el Estado quien proclama que las obligaciones coberturadas con la hipoteca aún no han surgido.

En ese orden de ideas, si la hipoteca a favor de BANCOOP que garantizaba las obligaciones eventuales que pudieran surgir del contrato de línea de crédito se inscribió el 26.07.1991, resulta que a la fecha de presentación del título alzado han transcurrido con exceso los 10 años a que se refiere el primer párrafo del Artículo 3° de la Ley 26639. En aplicación de esta norma, la hipoteca se encuentra caduca, situación extra registral que debe hacerse constar en el Registro mediante el asiento cancelatorio correspondiente⁵.

6.- Frente a la posición asumida en el considerando precedente, podría argumentarse que se deja en desamparo al acreedor cuyo crédito sí nació y está vigente. El Colegiado no comparte tal tesis, en atención a que el ordenamiento, como un contrapeso a favor del acreedor, posibilita la renovación unilateral de las prendas e hipotecas. Esta posición de permitir la renovación unilateral de la hipoteca (y consecuentemente de la prenda) ya fue asumida por la Junta de Vigilancia en acuerdo de fecha 13 de mayo de 1947, según lo informa el tratadista nacional Eleodoro Romero Romaña⁶.

7.- En ejercicio de sus facultades de calificación integral, este Colegiado procedió a revisar los antecedentes registrales, determinando que, de la confrontación entre el título y el asiento D-2 originado por aquel, se incurrió en error material al extender el referido asiento, puesto que *el monto del gravamen, conforme al título archivado, es de S/.5,900.00, y no de S/.4,000.00*, como indebidamente aparece en dicho asiento. De igual modo, el asiento publicita la cobertura de una obligación ya nacida, cuando es evidente, conforme a lo sostenido en esta Resolución, que se trata de obligaciones eventuales que pueden surgir de la línea de crédito otorgada por BANCOOP hasta por la suma de S/.4,000.00. Consiguientemente, *debe rectificarse dicho asiento, y liquidarse los derechos registrales que correspondan sobre la base del monto correcto de la hipoteca*.

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: DISPONER la rectificación del asiento D-2 de la ficha 233 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, conforme a lo señalado en el último considerando.

SEGUNDO: REVOCAR la tacha decretada por el Registrador Público de Tumbes Dr. Jorge L. De la Cruz Santos; y **DISPONER LA INSCRIPCION DEL TITULO**, previa liquidación y pago de los derechos registrales que correspondan. Regístrese y comuníquese.

ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la Sala del Tribunal Registral

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Resoluciones N° 105-2002-SUNARP/TRN del 12.08.2002 y N° 007-2002-SUNARP-TR-T del 18.02.2002.

² En los siguientes sitios web pueden encontrarse definiciones similares:

- <http://www.metrocuadrado.com/finanzas/diccio>
- <http://usuarios.lycos.es/Masterdeluniverso/diccionario-L.htm>
- http://www.contaduria.gov.co/paginas/glosario/dicc_l.htm

³ DIEZ PICAZO, Luis y GULLON, Antonio: “Sistema de Derecho Civil”; 2000; 6ª ed.; Vol. III; p. 538. Así mismo: EXPOSICION OFICIAL DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL, en “Código Civil”; Ed. Normas Legales; p. 764.

⁴ BLASCO GASCÓ, Francisco: “La hipoteca inmobiliaria”, en: AA.VV.: “Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral”, Valencia, 1994, Tirant lo Blanch, s.e., p.715.

⁵ Cabe mencionar que este Colegiado ha sostenido reiteradamente dicha tesis, como es de verse de las Resoluciones N° 105-2002-SUNARP/TRN del 12.08.2002, 007-2002-SUNARP-TR-T del 18.02.2002 y 182-2003-SUNARP-TR-T del 06.11.2003.

⁶ ROMERO ROMAÑA Eledoro: “Derecho Civil - Los Derechos Reales”,

Tratándose de la reactualización de medidas cautelares, la resolución judicial respectiva dispone no la inscripción de una nueva medida cautelar con base imponible diferente, sino solamente la modificación de su plazo de vigencia; es decir la base imponible no se modifica, permanece la misma, por tanto no se trata de la incorporación de un nuevo acto o derecho al registro con base imponible diferente, sino la inscripción de la modificación de uno de sus elementos cual es su plazo de vigencia. Por tanto los derechos registrales de inscripción que corresponden pagarse son como acto invalorado.

Afirmar lo contrario, nos llevaría al cobro de tributos confiscatorios, pues el usuario estaría efectuando un doble pago de tributos (tasas-derechos registrales) por el mismo hecho generador respecto del cual ya cumplió su obligación tributaria.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 085-2004-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 21 de mayo del 2004

APELANTE : GUIDO BOCHIO REJAS
TÍTULO : 423 DEL 12.01.2004
REGISTRO : 4005918
ACTO : REACTUALIZACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR
SUMILLA : DERECHOS REGISTRALES A PAGARSE POR REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la reactualización de medida cautelar de embargo, conforme a lo establecido en el artículo 625º del Código Procesal Civil, en mérito de resolución judicial No. 216 emitida por el Juez Especializado en lo Laboral del Módulo Corporativo de Tacna.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Oficio remitido por el Juez Especializado en lo Laboral del Módulo Corporativo de Tacna.
- b) Partes judiciales cursados por el Juez Especializado en lo Laboral del Módulo Corporativo de Tacna, conteniendo copia certificada de las resoluciones judiciales números 26, 36, 37, 80, 118 y 216.
- c) Copias certificadas de las partidas registrales números 26, 27, 28, 30, 258, 33, 32 y 11005301 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral XIII-Sede Tacna.
- d) Escrito conteniendo el recurso de apelación.
- e) Recibo de pago de derechos por apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Guido Omar Agustín Bocchio Rejas, en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Marilú Berríos Portocarrero recaída en el título No. 2004-423 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral No. XIII-Sede Tacna, por el siguiente motivo:

“Acuso recibo del oficio de la referencia, en el proceso de medida cautelar seguido por Guido Bocchio Rejas en contra de Jorge Antonio Mazuelos Chacón, ingresado a esta oficina como título No. 423.

Al respecto debemos indicar que no se han anotado los derechos registrales correspondientes a la reactualización de la medida cautelar en forma de inscripción; por lo que de conformidad con el artículo 40º del Reglamento General de los Registros Públicos, solicitamos se sirva requerir a los interesados para que cumplan con abonar los derechos registrales pendientes de pago, mismos que ascienden a la suma de S/. 3 579, 20 nuevos soles.

Se indica también que de acuerdo al Principio de Prioridad el título tiene por fecha de vencimiento el 21 de abril del 2004, teniendo hasta el 14 de abril del 2004 para subsanar la omisión”.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante señala en su escrito de apelación que no está prevista la obligación de pagar derechos de inscripción sobre materia de reactualización de medidas cautelares, esto en razón de que como favorecido con las anotaciones o asientos de inscripción, no obstante incremento o ampliación en el monto de los gravámenes, sino por el contrario, la reactualización implica una continuación de los gravámenes ya inscritos.

Agrega, que de otro lado y a pesar de que la observación efectuada al título ya mencionado no se puede argumentar sobre la exactitud de los montos que corresponden a cada inmueble, es pertinente observar que según resolución No. 80 del 10 de diciembre de 2001, que ha sido presentada en el presente título y que accede al pedido de variación de medidas cautelares en cuanto a su monto, corresponde precisar que el monto de afectación sobre los inmuebles inscritos es las fichas 26, 27, 28, 29 y 30, ascienden a la suma total de U.S. \$ 80 000,00 dólares y no a una cantidad de U.S. \$ 80 000, 00 dólares por cada inmueble.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Las medidas cautelares cuya reactualización se solicita se encuentran registradas en las siguientes fichas y partidas electrónicas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XIII-Sede Tacna:

- a) Ficha No. 26 y su continuación en la partida electrónica No. 11005293.
- b) Ficha No. 258 y su continuación en la partida electrónica No. 11005291.
- c) Ficha No. 30 y su continuación en la partida electrónica No. 11005413.
- d) Ficha No. 27 y su continuación en la partida electrónica No. 11005294.
- e) Ficha No. 29 y su continuación en la partida electrónica No. 11005300.
- f) Ficha No. 28 y su continuación en la partida electrónica No. 11005297.
- g) Ficha No. 32 y su continuación en la partida electrónica No. 05000014.
- h) Ficha No. 33 y su continuación en la partida electrónica No. 11004739.
- i) Ficha No. 4885 y su continuación en la partida electrónica No. 11005301.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto.

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

- a) La naturaleza de los derechos registrales dentro del marco del sistema tributario nacional.
- b) Si, procede el cobro de derechos registrales de inscripción tratándose de reactualización de medidas cautelares al amparo del artículo 625º del Código Procesal Civil.

VI. ANÁLISIS

1.- Es materia de interpretación en el presente caso, la procedencia del cobro de derechos registrales tratándose de mandato judicial de reactualización de medidas cautelares y en su caso establecer la clase y monto de derechos registrales a pagar por el acto cuya inscripción se peticiona.

2.- Al respecto resulta procedente, para resolver el caso submateria, efectuar la ubicación de los derechos registrales dentro del marco del sistema tributario nacional.

El Texto Unico Ordenado del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo 135-99-EF, contiene una clasificación de los tributos, precisando en la norma II de su Título Preliminar que los tributos se clasifican en impuestos, contribuciones y tasas.

A su vez las tasas se subclasifican en derechos, arbitrios y licencias.

Conforme lo establece el artículo 172º del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos mediante Resolución No. 195-2001-SUNARP/SN, el importe que cobran las zonas registrales a nivel nacional por los derechos de calificación e inscripción son tasas, estando reguladas actualmente por el Decreto Supremo 017-2003-JUS tratándose del Registro de Predios que comprende al Registro de la Propiedad Inmueble, Sección Especial de Predios Rurales y el Registro Predial Urbano.

3.- En tal sentido las tasas son tributos cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente.

En este orden de ideas resulta necesario establecer qué se entiende por nacimiento de la obligación tributaria para lo cual nos remitimos a lo establecido por el artículo 2º del T.U.O. del Código Tributario que señala que *“La obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley como generador de dicha obligación”*.

4.- En el caso submateria tenemos que mediante resolución judicial No. 80 de fecha 10 de diciembre del 2001 que obra a fojas 21 de este expediente, se trabaron medidas cautelares sobre los inmuebles inscritos en las siguientes fichas registrales:

- a) Ficha No. 26 y su continuación en la partida electrónica No. 11005293.
- b) Ficha No. 258 y su continuación en la partida electrónica No. 11005291.
- c) Ficha No. 30 y su continuación en la partida electrónica No. 11005413.
- d) Ficha No. 27 y su continuación en la partida electrónica No. 11005294.
- e) Ficha No. 29 y su continuación en la partida electrónica No. 11005300.
- f) Ficha No. 28 y su continuación en la partida electrónica No. 11005297.
- g) Ficha No. 32 y su continuación en la partida electrónica No. 05000014.

- h) Ficha No. 33 y su continuación en la partida electrónica No. 11004739.
- i) Ficha No. 4885 y su continuación en la partida electrónica No. 11005301.

5.- En dicho supuesto el hecho generador que determinó el nacimiento de la obligación tributaria de pago de los derechos registrales de calificación e inscripción estuvo constituido por el mandato contenido en la resolución judicial No. 80 la cual precisaba la base imponible (monto de cada medida cautelar), sobre la cual se tenían que calcular los derechos registrales correspondientes. Se trababa pues de un acto valorado.

6.- Sin embargo, en el presente caso mediante resolución No. 216 que obra a fojas 43 de este expediente se dispone *no la inscripción de una nueva medida cautelar con base imponible diferente*, sino solamente la *reactualización* de la misma; es decir la base imponible no se modifica, permanece la misma, y de lo que se trata es variar el plazo de vigencia de la medida cautelar, la cual se encuentra supeditada al desarrollo del proceso donde se ventila la pretensión procesal correspondiente.

7.- Afirmar lo contrario, nos llevaría al cobro de tributos confiscatorios, pues el usuario estaría efectuando un doble pago de tributos (*tasas-derechos registrales*) por el mismo hecho generador respecto del cual ya cumplió su obligación tributaria.

8.- Asimismo, conforme a la estructura que tienen los derechos registrales según lo establece el artículo 175º del Reglamento General de los Registros Públicos¹, comprende los derechos de calificación y los derechos de inscripción, por lo que cabe determinar en cual de dichos supuestos se produciría el doble pago exigido a que nos referimos en los considerandos precedentes.

En efecto, *los derechos de inscripción* comprenden la incorporación del acto o derecho al registro; mientras que los *derechos de calificación* comprenden la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

Pues bien, en el caso sub materia, conforme se ha expuesto en los considerandos precedentes *no procede el pago de los derechos de inscripción como acto valorado* puesto que el acto de inscripción de las medidas cautelares con su base imponible primigenia ya se encuentra incorporado al registro, como se puede apreciar de las partidas electrónicas citadas en el considerando cuarto de esta resolución, puesto que la reactualización de las medidas cautelares no implica un nuevo hecho generador, no implica una nueva incorporación de dichos embargos en forma de inscripción al registro, sino solamente la modificación de su plazo de vigencia. Por tanto nos encontramos ante la inscripción no de un acto valorado (nueva base imponible), sino por el contrario ante la inscripción de un acto invalorado.

En cambio, tratándose de derechos registrales de calificación, sí procede su cobro, pues el registrador público deberá – como efectivamente lo ha hecho – calificar el título presentado en mérito del mismo y de sus antecedentes registrales

9.- Por tanto, habiendo establecido en los considerandos precedentes que lo que procede en el caso sub litis es el pago de derechos de calificación y el pago de derechos de inscripción, pero como acto invalorado, corresponde ahora liquidar el monto de derechos registrales que el apelante debe pagar a registros por los actos cuya inscripción peticiona.

Al respecto, es de verse de la rogatoria que obra a fojas 8 de este expediente que el apelante ha petitionado la reactualización de las medidas cautelares inscritas en las fichas registrales y su continuación en partidas electrónicas siguientes:

- a) Ficha No. 26 y su continuación en la partida electrónica No. 11005293.
- b) Ficha No. 258 y su continuación en la partida electrónica No. 11005291.
- c) Ficha No. 30 y su continuación en la partida electrónica No. 11005413.
- d) Ficha No. 27 y su continuación en la partida electrónica No. 11005294.
- e) Ficha No. 29 y su continuación en la partida electrónica No. 11005300.
- f) Ficha No. 28 y su continuación en la partida electrónica No. 11005297.
- g) Ficha No. 32 y su continuación en la partida electrónica No. 05000014.
- h) Ficha No. 33 y su continuación en la partida electrónica No. 11004739.
- i) Ficha No. 4885 y su continuación en la partida electrónica No. 11005301.

10.- Es un principio de derecho que no se debe confundir el acto con el documento que lo contiene, por lo que en el presente caso a pesar de que en una sola resolución – la No. 216 – se dispone la reactualización de las medidas cautelares en forma de inscripción registradas en las fichas registrales antes citadas, sin embargo, debe entenderse que desde la perspectiva registral al estar inscritas dichas medidas cautelares en diferentes fichas registrales la calificación e inscripción (como acto invalorado) respecto de cada una de ellas es autónoma, pues respecto de cada una de ellas el registrador público deberá cumplir con su obligación contenida en el artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos, por tanto se deben abonar los siguientes derechos registrales conforme lo señala el Decreto Supremo 017-2003-JUS :

- a) Derechos de calificación: S/. 25.00 nuevos soles por nueve actos, hacen la suma de S/. 225.00 nuevos soles.
- b) Derechos de inscripción como acto invalorado referido al rubro cargas y gravámenes: S/. 5.00 nuevos soles por nueve actos, hacen la suma de S/. 45.00 nuevos soles.

Haciendo un total por derechos registrales de S/. 270.00 nuevos soles, que descontándose los S/. 34.00 nuevos soles pagados con recibo No. 2004-352, hacen un total de S. 236.00 nuevos soles por reintegrar.

Estando a lo acordado, por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación efectuada por la registradora pública de la Zona Registral No. XIII – Sede Tacna Marilú Berríos Portocarrero, materia de la resolución de grado, **DISPONIENDOSE** la inscripción de la reactualización de medidas cautelares dispuesta por resolución No. 216, previo pago de los derechos registrales de S/. 236.00 nuevos soles dentro del plazo señalado por el artículo 161º del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. En caso de no efectuarse la cancelación de los derechos registrales señalados, en ejecución de resolución se deberá disponer la caducidad de la vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Regístrese y comuníquese.

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LINARES CARREÓN

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Artículo 175º Reglamento General de los Registro Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 195-2001-SUNARP-SN: “El Derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título.

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 054-
2004-SUNARP/SA
(05/01/2005)**

LIMA, 21 de diciembre de 2004

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28° de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Noveno Pleno del Tribunal Registral realizada en la ciudad de Lima el 3 de diciembre de 2004, se aprobaron cuatro precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 702-2004-SUNARP-TR-L, la señora Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobados por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS.

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sección del Noveno Pleno del Tribunal Registral, realizada el 3 de diciembre de 2004, cuyos textos así como las respectivas Resoluciones que los sustentan, se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios en el ámbito nacional a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ALVARO DELGADO SCHEELJE
Superintendente Adjunto (e)

**PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL
NOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADO
EL DÍA 03 DE DICIEMBRE DE 2004 ***
Publicado en el diario Oficial El Peruano el 5 de enero de 2005

1.- CONVOCATORIA JUDICIAL:

"No resulta procedente cuestionar la convocatoria judicial a junta general de accionistas, aun cuando no cumpla con el requisito de mediar 3 días entre la primera y segunda convocatoria, previsto en el artículo 116º de la Ley General de Sociedades, dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117º de la norma referida, corresponde al Juez fijar, entre otros aspectos, el día y hora de la reunión".

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 297-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003.

2.- DECLARACIONES JURADAS RESPECTO A LA CONVOCATORIA Y AL QUORUM:

"Las declaraciones juradas respecto a la convocatoria y al quorum reguladas en la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN podrán ser formuladas por el presidente del consejo directivo que convocó o presidió la asamblea, según sea el caso, o por el nuevo presidente del consejo directivo elegido que se encuentre en funciones a la fecha en que se formula la declaración".

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L del 29.11.2004

3.- CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL EFECTUADA POR EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE UNA ASOCIACIÓN:

"No requiere acreditarse ante el Registro la ausencia o impedimento temporal del presidente para admitir el ejercicio de sus facultades por parte del vicepresidente".

"La vacancia del cargo de presidente deberá inscribirse en forma previa o simultánea al acto en el que el vicepresidente actúa en su reemplazo por este motivo".

"Cuando el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente sin indicar causal de vacancia en el cargo debe presumirse que lo está reemplazando de manera transitoria".

Criterio sustentado en la siguiente resolución: Resolución N° 705-2004-SUNARP-TR-L del 29.11.2004

4.- DENOMINACIÓN ABREVIADA:

"La denominación abreviada de una sociedad podrá estar conformada por alguna o algunas palabras de la denominación completa".

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 636-2003-SUNARP-TR-L del 03.10.2003 y Resolución N° 647-2003-SUNARP-TR-L del 10.10.2003

No resulta procedente cuestionar la convocatoria judicial a junta general de accionistas, aun cuando no cumpla con el requisito de mediar 3 días entre la primera y segunda convocatoria, previsto en el artículo 116 de la Ley General de Sociedades, dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la norma referida, corresponde al Juez fijar, entre otros aspectos, el día y hora de la reunión.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 297-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 16 de mayo de 2003

APELANTE : JOHANNES WELLING WYCZYNSKI
TÍTULO : N° 16371 DEL 24 DE ENERO DE 2003.
HOJA DE TRÁMITE : N° 10252 DEL 6 DE MARZO DE 2003.
REGISTRO : DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ZONA REGISTRAL
N° IX,
SEDE LIMA.
ACTO : NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL Y OTROS
ACTOS.
SUMILLA : CONVOCATORIA JUDICIAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de los acuerdos adoptados en la junta general - convocada judicialmente -, de la sociedad Inmobiliaria Royal S.A., del 4 de abril de 2000, de acuerdo a lo siguiente:

- Dejar sin efecto los acuerdos adoptados en las juntas generales extraordinarias de accionistas de la sociedad del 27 de abril de 1992, 14 de marzo de 1994 y 23 de mayo de 1994.
- Dejar sin efecto los acuerdos adoptados en las juntas generales de accionistas del 4 de julio de 1995, 27 de marzo de 1996 y 19 de enero de 1998.
- Remover al gerente general Manuel Ernesto García García y a todos los apoderados nombrados con anterioridad a la junta del 4 de abril de 2000.
- Dejar sin efecto los acuerdos adoptados en las juntas generales de accionistas del 14 de diciembre de 1994 y 19 de enero de 1998, respecto del nombramiento de directores, administradores y otros mandatarios.
- Nombrar a Johannes Welling Wyczynski como gerente general.
- Dejar sin efecto el nombramiento de apoderado recaído sobre Carlos Eduardo Reátegui San Martín, revocándole todos los poderes concedidos.
- Dejar sin efecto y revocar todos los nombramientos para directores, gerentes o apoderados que se hubieran efectuado con anterioridad a la junta del 4 de abril de 2000.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Copia simple del documento de identidad del recurrente.

- Copias certificadas por el notario de Lima Dr. Manuel Forero García Calderón del acta de junta general de accionistas del 4 de abril 2000.
- Copia autenticada por fedatario del aviso publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de abril de 2000 y, copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos del aviso referido, publicado en el diario "Sol de Oro" en la misma fecha, en el que se convoca a la junta general de accionistas de Inmobiliaria Royal S.A., del 4 de abril de 2000 a horas 2:00 p.m. en primera convocatoria y 3:00 p.m. en segunda convocatoria, con la siguiente agenda: 1) Sobre la sentencia expedida por el Poder Judicial e inscrita en la partida de la sociedad, que declara la nulidad de varias juntas de accionistas, 2) Remoción y nombramiento de directorio, gerente y apoderado, según sea el caso, 3) Auditoría sobre los bienes muebles e inmuebles de la compañía, 4) Dejar sin efecto o solicitar nulidad o anulación de los acuerdos de junta de accionistas de fechas 14 de diciembre de 1994, 4 de julio de 1995, 27 de marzo de 1996 y 19 de enero de 1998.
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la demanda sobre convocatoria judicial incoada por Johannes Welling Wyczynski contra la sociedad Inmobiliaria Royal S.A.
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación de la Resolución N° 1 del 19 de marzo de 1997 que admitió a trámite la demanda.
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación del acta de la audiencia de conciliación y declaración judicial y de la sentencia del 12 de mayo de 1999, que declaró fundada la demanda y ordenó se convoque a junta general de accionistas de la sociedad Inmobiliaria Royal S.A. "(...) en la forma establecida por sus estatutos, a fin de tratar la agenda que se menciona en la demanda, para el próximo 3 de junio a las 2 de la tarde en primera citación y a las 3 de la tarde en segunda citación, llevándose a cabo la misma en el local de la institución, debiendo realizarse la misma conforme a las normas que se precisan en sus estatutos, en cuanto le fuera aplicable, designándose a Johannes Welling Wyczynski para que presida la junta general convocada de cuyo acto dará fe el señor notario público de Lima, Dr. Elvito Rodríguez Domínguez."
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación de la Resolución N° 7 del 26 de mayo de 1999 que declaró consentida la sentencia del 12 de mayo de 1999.
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación de la Resolución N° 2 del 12 de noviembre de 1999 que señaló el día 15 de diciembre de 1999 a horas 2:00 pm en primera citación y 3:00 p.m. en segunda citación, para la realización de la junta general, consignando la agenda a tratar y el notario designado para dar fe del acto.
- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación de la Resolución N° 7 del 25 de enero de 2000 que señaló el día 21 de marzo de 2000 a horas 2:00 p.m. en primera citación y 3:00 p.m. en segunda citación, para la realización de la junta general, consignando la agenda a tratar y el notario designado para dar fe del acto.

- Copia legalizada por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la cédula de notificación de la Resolución N° 8 del 7 de marzo de 2000 que aceptó la excusa del notario y nombró en su reemplazo al notario de Lima Dr. Wilson Canelo Ramírez, fijándose como fecha para la junta general el 4 de abril de 2000 a horas 2:00 p.m. en primera convocatoria y 3:00 p.m. en segunda convocatoria, a llevarse a cabo en el local institucional sito en la Av. Petit Thouars 5240, departamento N° 202, Miraflores, con la misma agenda señalada en la resolución del 12 de noviembre de 1999, disponiendo la publicación de la convocatoria por una sola vez en el diario oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación.
- Copia legalizada del acta N° 14 del 4 de abril de 2000 expedida por el notario de Lima Dr. Wilson Canelo Ramírez.
- Copias legalizadas por la notaria de Lima Dra. Clara Carnero Avalos de la sentencia N° 11 del 20 de diciembre de 2000 expedida en el proceso sobre invalidez de acuerdos adoptados en la junta general de accionistas de Inmobiliaria Royal S.A.C., del 4 de abril de 2000 seguido por Manuel Ernesto García García u otros contra Johannes Welling y otros, que declaró infundada la demanda y resolución de vista del 28 de junio de 2001 que revocó la sentencia referida y reformándola declaró improcedente la demanda.
- Copias simples de la ficha N° 55242 que continúa en la partida electrónica N° 00727423 del Registro de Sociedades de Lima, del testimonio de la escritura pública de cancelación de capital suscrito, renovación de directorio del 19 de mayo de 1989 otorgada ante el notario de Lima Dr. Aurelio Díaz Rodríguez, del título archivado N° 33246 del 31 de marzo de 1993 que contiene el acta de junta general de extraordinaria de Inmobiliaria Royal S.A., del 15 de marzo de 1993, del testimonio de la escritura pública de aumento de capital, modificación parcial de estatutos y nombramiento de directorio del 11 de noviembre de 1994 otorgada ante el notario del Callao Dr. Oscar Medelius Rodríguez, del testimonio de la escritura pública de aumento de capital, modificación parcial de estatutos, renuncia de director y gerente general y nombramiento de apoderado para pleitos del 16 de diciembre de 1994 otorgada ante el notario del Callao Dr. Oscar Medelius Rodríguez, del testimonio de la escritura pública de renuncia de directores y gerente general, nombramiento y ratificación de directorio y gerente general y modificación parcial de estatutos del 5 de diciembre de 1995 otorgada ante el notario de Lima Dr. Alfonso Cisneros Ferreyros, del testimonio de la escritura pública de otorgamiento de poder del 12 de julio de 1977 otorgada ante el notario de Lima Dr. Ricardo Fernandini Arana, de la carta del 19 de setiembre de 1995 cursada por el notario del Callao Dr. Oscar Medelius Rodríguez, entre otros documentos ingresados ante esta instancia mediante Hoja de Trámite N° 18597 del 25 de abril de 2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Dr. Nilo Arroba Ugaz, formuló la siguiente observación:

“Subsiste la observación anterior de fecha 5 de febrero de 2003 en todos sus términos por cuanto:

1. De conformidad con el Art. 119 de la Ley General de Sociedades, la convocatoria judicial debe reunir los requisitos previstos en el artículo 116 de la misma ley. Sin embargo, tanto de la resolución que ordena la convocatoria, como de los avisos presentados, se advierte que entre la primera y segunda convocatoria para la junta

general de fecha 4 de abril de 2000 no median los 3 días como mínimo según lo previsto en la Ley General de Sociedades. Sobre lo expresado en el escrito de reingreso, esta instancia registral señala lo siguiente:

- No se cuestiona el interés o legitimidad del accionante para acudir ante el órgano jurisdiccional para solicitar convocatoria judicial, conforme lo prescribe el artículo 147 de la Ley General de Sociedades.
- No se solicita que se realice una convocatoria adicional para la segunda citación, por cuanto el artículo 116 de la Ley General de Sociedades, permite que se convoque en un mismo aviso de publicación para la primera y segunda convocatoria.
- Reiteramos la situación en el sentido que de los avisos de convocatoria se advierte que entre la primera y segunda convocatoria no transcurre el plazo mínimo establecido en la Ley General de Sociedades. Asimismo, se deja constancia que de conformidad con el último párrafo del artículo 119 de la Ley General de Sociedades: “La convocatoria judicial debe reunir los requisitos previstos en el artículo 116”, de lo que se concluye que el hecho de realizarse la convocatoria en mérito a un mandato judicial no exige que ésta deba realizarse cumpliendo los requisitos de forma y plazo establecidos en la Ley General de Sociedades.

3. a) Sírvase adjuntar partes judiciales extraídos del expediente relativo a la convocatoria judicial, la misma que deberá ser certificada por el auxiliar jurisdiccional correspondiente.
b) Se deja constancia que se adjunta copia certificada notarialmente y copia expedida por fedatario del diario oficial “El Peruano”, sin embargo, deberá adjuntar copia certificada por el auxiliar jurisdiccional la cual debe ser extraída del expediente correspondiente.

4. De conformidad con el artículo 14 de la Ley General de Sociedades sírvase indicar el número de documento de identidad de las personas nombradas en la junta general, tal requisito es necesario a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento del Registro de Sociedades. Se deja constancia que dado que tal dato no figura en el acta a efecto de subsanar, podrá presentar acta aclaratoria emanada del mismo órgano social.

5. En la agenda señalada en los avisos de convocatoria se consigna que uno de los puntos es el nombramiento del directorio, sin embargo de las copias no se desprenden acuerdos relativos a dicho punto.

6. Sin perjuicio de todo lo señalado, se aprecia del antecedente registral contenido en el asiento B00002 de la partida, la existencia de un acta general de fecha 30 de setiembre de 2002 asentada en un libro de actas legalizado por el notario Aurelio Díaz Rodríguez el 13 de diciembre de 1994 bajo el N° 14377-94, sin embargo, se presentan copias certificadas del acta de junta general de fecha 4 de abril de 2000 la cual aparece asentada en el libro de actas N° 04 legalizado el 1 de abril de 2000 por notario Leonardo Bartra. Se deja constancia que el acta que diera mérito a la inscripción del asiento B 00002 es de fecha 30 de setiembre de 2002, es decir, en fecha posterior a la legalización del libro N° 4 (presentado en el presente título), de lo que se deduce que el acta que diera mérito a la inscripción del asiento B 00002 debiera estar asentada en el libro de actas legalizado en fecha 1.4.2000. Aclarar la supuesta duplicidad de libros.

Las presentes observaciones se efectúan al amparo de lo dispuesto en los artículos 2011 del Código Civil, 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su impugnación en los siguientes fundamentos:

- Respecto al primer punto de la observación, señala que la junta general del 4 de abril de 2000 fue solicitada en virtud del artículo 117 de la Ley General de Sociedades. En el presente caso el aviso de convocatoria fue publicado en el diario oficial “El Peruano” y en el diario “El Sol” el 1 de abril de 2000, habiéndose previsto la convocatoria para el mismo día pero a diferente hora, por lo que no se requería publicar para otra fecha la segunda convocatoria.
- En cuanto al punto 2 de la observación, manifiesta que la convocatoria judicial se realiza mediante resoluciones judiciales que pueden ser decretos, autos y sentencias y, es por eso que mediante sentencia del 12 de mayo de 1999 expedida por el Juez del 53° Juzgado Civil de Lima se dispuso convocar a junta general de accionistas de Inmobiliaria Royal S.A., y se señaló la agenda a tratar. Precisa que la publicación la realiza la parte interesada llevando a este efecto a los diarios copia certificada de la resolución que ordena la convocatoria.
- En cuanto al punto 3 de la observación, indica que en los documentos adjuntos al título (acta de junta de accionistas del 4 de abril de 2000) se señala claramente que la junta por unanimidad acuerda nombrar como gerente general de la sociedad a Johannes Welling Wyczynski quien es de nacionalidad alemana con Carnet de extranjería N° N-88526.
- Con relación al punto 4, manifiesta que los accionistas acordaron por unanimidad que el nombramiento de directorio se reserve para una nueva junta.
- Respecto al punto 5 señala que ante las irregularidades en que se incurrió en el manejo de la sociedad (como la falsificación del libro de actas de juntas generales y la negativa de Manuel Ernesto García García de remitir los libros de la sociedad), tuvo que aperturar un nuevo libro de actas de la citada empresa legalizado por el notario Dr. Leonardo Bartra Valdivieso con el N° 32038-2000 en el que se ha asentado el acta materia de la rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La constitución de la sociedad INMOBILIARIA ROYAL S.A. (INROYSA) se registró en la ficha N° 55242 que continúa en la partida electrónica N° 00727423 del Registro de Sociedades de Lima en mérito al título archivado N° 2709 del 7 de mayo de 1986.

En el asiento 2-d) consta inscrita la resolución del 6 de agosto de 1996 expedida por el Juez del Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Dr. Martín Chahud Sierralta, secretario Claudio Sánchez Rodríguez, confirmada por resolución de vista del 22 de mayo de 1997 que declaró nulas las juntas de accionistas del 27 de abril de 1992, 14 de marzo de 1994 y 23 de mayo de 1994 elevadas a escritura pública el 11 de noviembre de 1994, 16 de noviembre de 1994 y 11 de noviembre de 1994, respectivamente.

En el asiento B 00001 corre registrada la adecuación del estatuto a la nueva Ley General de Sociedades, adoptando la modalidad de sociedad anónima cerrada.

En el asiento D 00001 consta inscrita la resolución del 8 de junio de 1998 expedida por la Jueza del Trigésimo Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Dra. Ana Prado Castañeda, secretario Rodrigo Manuel Galarza Moya y la sentencia de vista del 30 de junio de 1997 que revocó la sentencia de primera instancia del 12 de setiembre de 1996 y reformándola declaró

fundada en parte la demanda y en consecuencia, nulas las actas del 27 de abril de 1992 elevada a escritura pública el 11 de noviembre de 1994, del 14 de marzo de 1994 elevada a escritura pública el 16 de diciembre de 1994 y del 13 de mayo de 1994 elevada a escritura pública el 11 de noviembre de 1994.

En el asiento C 00004 consta inscrita la renuncia de Manuel Ernesto García García al cargo de gerente general de la sociedad y el nombramiento de César Augusto Matta Paredes (junta general extraordinaria del 22 de mayo de 2000).

En el asiento B 00002 corre registrada la modificación del estatuto de la sociedad y la transformación de Inmobiliaria Royal S.A.C. en Inmobiliaria Royal S.R.L., asimismo, la ratificación en el cargo de gerente general de César Augusto Matta Paredes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, con el informe oral del Dr. Víctor Renato Bouroncle Llerena.

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

Si los acuerdos materia de la rogatoria son compatibles con las disposiciones contenidas en la Ley General de Sociedades y con los antecedentes registrales.

VI. ANÁLISIS

1.- Consta de los actuados judiciales obrantes en el título alzado, referidos en el punto I de la presente resolución: “Acto cuya inscripción se solicita y documentación presentada”, que la convocatoria a la junta general del 4 de abril de 2000 se realizó de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 117 de la Ley General de Sociedades, norma de la que se colige que la finalidad del proceso de convocatoria judicial es que el Juez - frente a la negativa expresa u omisión del órgano directivo obligado a hacerlo -, ordene la convocatoria a junta general a solicitud de uno o más accionistas que representen no menos del veinte por ciento de las acciones suscritas con derecho a voto, señalando en consecuencia “el lugar, día y hora de la reunión, su objeto, quien la presidirá y el notario que dará fe de los acuerdos.”

Al respecto, Enrique Elías Laroza¹, señala que “El artículo 117 se refiere a la convocatoria que debe realizar obligatoriamente el directorio a solicitud de accionistas que representen un número mínimo de acciones de la sociedad con derecho a voto. Se señalan los requisitos y el procedimiento para lograr la convocatoria, así como la intervención del juez para realizarla si el directorio no cumple con esta obligación”. Agrega el citado autor que “(...) si el juez ampara la solicitud procede a ordenar la convocatoria, para su publicación. Debe establecer el lugar, el día y la hora de la reunión, los asuntos a tratar, la persona encargada de presidir la junta y un notario que tiene por función dar fe de los acuerdos que se adopten en la sesión (...)”.

2.- Cabe indicar que el artículo referido anteriormente no establece los plazos y requisitos que debe cumplir el aviso de convocatoria, siendo aplicable en tal sentido, el artículo 116 de la Ley General de Sociedades, que regula, entre otros aspectos, los requisitos de publicidad que debe cumplir el mencionado aviso. Conforme al artículo acotado “El aviso de convocatoria de la junta general obligatoria anual y de las demás juntas previstas en el estatuto debe ser publicado con una anticipación no menor de diez días al de la fecha fijada para su celebración. En los demás casos, salvo aquellos en que la ley o el estatuto

fijen plazos mayores, la anticipación de la publicación será no menor de tres días”. Asimismo, establece que “(...) el aviso debe especificar el lugar, día y hora de celebración de la junta general, así como los asuntos a tratar, pudiendo constar en el aviso el lugar, día y hora en que, si así procediera, se reunirá la junta general en segunda convocatoria. Dicha segunda reunión debe celebrarse no menos de tres ni más de diez días después de la primera”.

3.- Según consta de las copias de los avisos publicados en el diario oficial “El Peruano” y el diario “El Sol” el 1 de abril de 2000 referidos en el punto I de la presente resolución: “Acto cuya inscripción se solicita y documentación presentada”, se ha cumplido con especificar el lugar, día y hora de la celebración de la junta general y de los asuntos a tratar; sin embargo, entre la primera y segunda convocatoria no median los 3 días como mínimo que establece el segundo párrafo del artículo 116 de la Ley General de Sociedades.

4.- No obstante lo expuesto, es necesario tener en cuenta que la determinación del día y hora de la asamblea (tanto en primera como en segunda convocatoria) fue realizada por el Juez que conoció el proceso y bajo su responsabilidad.

Por lo tanto, si bien el presente título no contiene un mandato expreso de inscripción de acuerdos con las formalidades legales correspondientes y bajo responsabilidad del Juez que así lo dispone - caso en el cual según ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia el Registrador Público procederá de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011² del Código Civil y el último párrafo del artículo 32³ del Reglamento General de los Registros Públicos -, ello no implica que pueda desconocerse el pronunciamiento emitido por el órgano jurisdiccional competente en el proceso judicial respectivo, con mayor razón cuando, como se ha indicado, el artículo 117 de la Ley General de Sociedades señala expresamente que corresponde al Juez fijar, entre otros aspectos, el día y hora de la reunión, facultad que ejerce el Juez bajo su responsabilidad.

Por lo expuesto debe, revocarse el primer extremo de la observación.

5.- El artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define a los documentos complementarios como aquéllos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice, los que, según dispone el artículo 10 del Reglamento referido, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

Debe tenerse en cuenta que la convocatoria es el acto previo e indispensable para la publicidad de la celebración de la junta general y constituye el único medio por el cual los socios pueden tomar debido y oportuno conocimiento de tal acontecimiento y ejercer plenamente sus derechos. En tal sentido, la validez de los acuerdos adoptados, se encuentra supeditada a la validez de la convocatoria efectuada.

En ese orden de ideas, en el presente caso, los actuados judiciales en el proceso de convocatoria judicial, constituyen documentos en que se fundamentan inmediata y directamente los actos inscribibles, por lo que, al no constituir documentos complementarios, deben cumplir las formalidades previstas en el artículo 9⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es, obrar en instrumentos públicos (traslados o copias certificadas por notario o funcionario autorizado).

Por lo que debe confirmarse el literal a) del punto 2 de la observación.

6.- Cabe señalar que, como se ha indicado en el punto 1 del análisis, en el proceso de convocatoria judicial, la intervención del juez concluye con la expedición del mandato correspondiente convocando a la junta general. En ese sentido, sin perjuicio de la verificación de las formalidades propias de las resoluciones judiciales correspondientes, la calificación recaerá sobre los demás aspectos derivados, tales como el quórum y mayorías estatutarias exigibles para la formación de la voluntad social de la junta general, las formalidades de los documentos, su adecuación con el antecedente registral, entre otros aspectos. En consecuencia, se advierte que obra en el título presentado copia autenticada por fedatario de la publicación efectuada en el diario “El Peruano” y copia legalizada por notario de la publicación efectuada en el diario “El Sol”; sin embargo, el artículo 38 del Reglamento del Registro de Sociedades señala que las publicaciones se acreditan con la hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente, podrá insertarse en la escritura pública o adjuntarse una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de la publicación y el diario en que se ha publicado; por lo que debe cumplirse con tal dispositivo.

Debe en consecuencia, revocarse el literal b) del punto 2 de la observación y ampliarse la observación en tal sentido.

7.- Con relación al punto 3 de la observación, verificada el acta de la sesión de la junta general del 4 de abril de 2000, se aprecia que se ha cumplido con indicar el tipo y número de documento de identidad de Johannes Welling Wyczynski - Carnet de extranjería N° N-88526 -, elegido gerente general de la sociedad, en concordancia con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 31⁵ del Reglamento del Registro de Sociedades.

Por lo que debe revocarse el punto 3 de la observación.

8.- Respecto al punto 4 de la observación, consta de la copia certificada del acta de la junta general del 4 de abril de 2000 que la junta acordó “reservar para una futura junta” la conformación del directorio (tema consignado en la agenda), decisión que se encuentra dentro de las facultades que le corresponde a la junta general como órgano máximo de la sociedad, según establece el artículo 111⁶ de la Ley General de Sociedades.

Por lo que debe revocarse el punto 4 de la observación.

9.- Con relación a los libros en que se asentaron los acuerdos adoptados en la junta general de 4 de abril de 2000, conforme establece el artículo 134 de la Ley General de Sociedades, las actas pueden asentarse en un libro especialmente abierto a dicho efecto, en hojas sueltas o en cualquier otra forma que permita la ley, precisando que cuando consten en libros o documentos, ellos serán legalizados conforme a ley.

Es necesario tener en cuenta que cuando la junta es convocada por el Juez es frecuente que los socios que solicitan la convocatoria no tengan en su poder los referidos libros, en ese sentido, desnaturalizaría la finalidad del proceso de convocatoria judicial denegar el acceso al Registro de aquellas actas que no estuvieran asentadas en el libro vigente de la sociedad, con mayor razón cuando el artículo referido precedentemente permite que las actas también puedan ser asentadas en hojas sueltas. En consecuencia, tal como se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 171-99-ORLC/TR del 16 de julio de 1999 y N° 260-2000-ORLC/TR del 31 de agosto de 2000, el Registro debe admitir las actas asentadas en hojas sueltas.

Sin embargo, en el supuesto que el acta sí se asiente en el libro de actas legalizado de la sociedad, deberá existir concordancia entre dicho libro con el antecedente registral inmediato.

10.- Verificada la partida registral de la sociedad - ficha N° 55242 que continúa en la partida electrónica N° 00727423 del Registro de Sociedades de Lima -, se aprecia que la última inscripción (asiento B 00002) se realizó en mérito de la escritura pública del 19 de diciembre de 2002 otorgada ante la notaria de Lima Dra. Silvia Samaniego de Mestanza que contiene inserta el acta de la junta universal de accionistas del 30 de setiembre de 2002 asentada en el Libro de Actas legalizado ante el notario de Lima Dr. Aurelio Díaz Rodríguez el 13 de diciembre de 1994 con el N° 14377-94.

Sin embargo, en el presente caso el acta de junta general del 4 de abril de 2000 fue asentada en el Libro de Actas N° 4 legalizado el 1 de abril de 2000 por el notario de Lima Dr. Leonardo Bartra Valdivieso con el N° 32038-2000, por lo que no existe adecuación con el antecedente registral.

Cabe indicar que encontrándose legitimado el Libro de Actas legalizado ante el notario de Lima Dr. Aurelio Díaz Rodríguez el 13 de diciembre de 1994 con el N° 14377-94 - al hallarse legitimado el asiento B 00002 que lo contiene -, y en tanto no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, el mismo constituye antecedente registral y debe ser tomado en cuenta para las ulteriores inscripciones, por lo que no resulta admisible la inscripción de actos que corren asentados en un libro que no guarda concordancia con su inmediato anterior.

Por lo que debe confirmarse el punto 5 de la observación.

11.- Finalmente debe agregarse que existe incompatibilidad entre el título materia del grado y los antecedentes registrales por cuanto se solicita la inscripción de los acuerdos adoptados en junta general de accionistas del 4 de abril de 2000 por Inmobiliaria Royal S.A., sin embargo a la referida fecha la sociedad anónima ya se encontraba sujeta al régimen de sociedad anónima cerrada desde su adecuación acordada en junta general extraordinaria del 19 de enero de 1998 inscrita en el asiento B 00001 de la partida registral N° 00727423. Debiendo dejarse constancia que la sentencia de nulidad inscrita en el asiento 2-d) de la ficha N° 55242 invalidó las inscripciones materia del proceso y las realizadas entre la anotación de la demanda y la inscripción de la sentencia, mas no inscripciones posteriores como la contenida en el asiento B 00001.

Asimismo, existe incompatibilidad entre el nombramiento del gerente general, Johannes Welling Wyczynski, y la partida registral por cuanto consta del asiento B00002 que en junta universal del 30 de setiembre de 2002 se ratificó en el cargo de gerente general a César Augusto Matta Paredes, nombrado en junta general extraordinaria del 22 de mayo de 2000 en reemplazo de Manuel Ernesto García García, según consta del asiento C 00004 de la partida N° 00727423.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el punto uno, el literal b) del punto dos y los puntos tres y cuatro de la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral N° IX al título referido en el encabezamiento, **CONFIRMAR** el literal a) del punto dos y el punto cinco de la

observación y **AMPLIARLA** de conformidad con lo expuesto en el sexto y undécimo puntos del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Ley General de Sociedades Comentada, Fascículo Tercero (Arts. N° 107 al N° 160).

² Artículo 2011 del Código Civil:

(...) Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

³ Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos:

(...) En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

⁴ Artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos: Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

⁵ Artículo 31 del Reglamento del Registro de Sociedades:

(...) En el asiento de inscripción de los actos a que se refiere este artículo, se consignará el nombre completo del administrador, liquidador o representante y el número de su documento de identidad.

⁶ Artículo 111 de la Ley General de Sociedades: La junta general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad. Los accionistas constituidos en junta general debidamente convocada, y con el quórum correspondiente, deciden por la mayoría que establece esta ley los asuntos propios de su competencia. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hubieren participado en la reunión, están sometidos a los acuerdos adoptados por la junta general.

La denominación abreviada de una sociedad podrá constituirse por alguna o algunas palabras de la denominación completa, tal como lo dispone el segundo párrafo del artículo 15 del Reglamento del Registro de Sociedades.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 636-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 03 de octubre de 2003

APELANTE : JORGE CELIS BECERRA
TÍTULO : N° 154586 DEL 12.8.2003
RECURSO : H.T. N° 40439 DEL 15.9.2003
REGISTRO : REGISTRO DE SOCIEDADES DE LIMA
ACTO (S) : CONSTITUCIÓN SIMULTÁNEA DE SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA
SUMILLA : DENOMINACIÓN ABREVIADA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la constitución simultánea de la sociedad denominada OVALLE PERÚ-CIENCIAS APLICADAS A LA GESTIÓN PROFESIONAL DEL DEPORTE S.A.C.(OVALLE PERÚ S.A.C.), adjuntándose al efecto, parte notarial de la escritura pública de constitución otorgada el 28 de mayo de 2003 ante el Notario de Lima, Carlos Enrique Becerra Palomino.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora de la Zona Registral N° IX, Rosemary Almeyda Bedoya, formuló la siguiente observación:

OVALLE PERÚ S.A.C, no constituye la abreviatura de la denominación OVALLE PERÚ-CIENCIAS APLICADAS A LA GESTIÓN PROFESIONAL DEL DEPORTE SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, porque la abreviatura está compuesta por palabras o letras o sílabas iniciales de la denominación completa; sin embargo, en el presente caso se ha omitido en la abreviatura propuesta las palabras CIENCIAS APLICADAS A LA GESTION PROFESIONAL DEL DEPORTE. Por lo tanto, siendo la abreviatura distinta a la denominación social, se estaría adoptando una doble denominación, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 9 de la L.G.S.: “La sociedad tiene una Denominación ...”. Asimismo, el Reglamento del Registro de Sociedades en el artículo 15 define la denominación abreviada (abreviatura): “...Tampoco es inscribible la sociedad que adopte una denominación abreviada que no esté compuesta por palabras, primeras letras o sílabas de las denominación completa ...”.

Se deja constancia que el pago del mayor derecho de inscripción de los actos contenidos en el presente título se encuentra sujeto a la subsanación de las observaciones, de conformidad con el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que de acuerdo con el artículo 9 de la Ley General de Sociedades, la denominación de la sociedad es una sola: OVALLE PERÚ-CIENCIAS APLICADAS A LA GESTIÓN PROFESIONAL DEL DEPORTE SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA. Asimismo,

puede utilizar además una denominación abreviada, la misma que no constituye una denominación distinta.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

No tiene.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán.

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

Si la denominación abreviada de una sociedad anónima cerrada, puede estar conformada por una o más palabras de su denominación completa.

VI. ANÁLISIS

1.- El primer párrafo del artículo 9 de la Ley General de Sociedades dispone que la sociedad tiene una denominación o razón social, según corresponda a su forma societaria, pudiendo utilizar en el primer caso (denominación) un nombre abreviado.

Precisa el segundo párrafo del mencionado artículo que, independientemente de la forma societaria, no se puede adoptar una denominación completa o abreviada o una razón social igual o semejante a la de otra sociedad preexistente, salvo cuando se demuestre legitimidad para ello.

2.- La norma precedente fue desarrollada por el artículo 15 del Reglamento del Registro de Sociedades según el cual, no es inscribible la sociedad que adopte una denominación completa o abreviada o una razón social igual a la de otra preexistente en el Índice. Asimismo, tampoco será inscribible la sociedad que adopte una denominación abreviada que no esté compuesta por palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa. Finalmente se precisa que no es exigible la inclusión de siglas de la forma societaria en la denominación abreviada, salvo mandato legal en contrario.

3.- Como podrá apreciarse, el Reglamento del Registro de Sociedades prevé expresamente que la denominación abreviada de una sociedad -para ser inscrita en el registro -, deberá estar compuesta por palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa.

En el presente caso, la denominación completa de la sociedad es OVALLE PERÚ-CIENCIAS APLICADAS A LA GESTIÓN PROFESIONAL DEL DEPORTE SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA y la denominación abreviada, OVALLE PERÚ S.A.C. Es decir, la denominación abreviada está constituida por dos palabras de la denominación completa (OVALLE PERÚ) seguida de las siglas del tipo societario (S.A.C.), supuesto admitido expresamente por el artículo 15 del Reglamento del Registro de Sociedades.

4.- La Registradora señala que en el presente caso se ha omitido en la abreviatura propuesta las palabras CIENCIAS APLICADAS A LA GESTIÓN PROFESIONAL DEL DEPORTE, razón por la que siendo la abreviatura distinta a la denominación social, se estaría adoptando una doble denominación. Al respecto debe indicarse que la propia naturaleza de la denominación abreviada importa que la misma debe formarse mediante

la reducción de la denominación completa, reducción que puede efectuarse mediante el criterio de utilizar algunas palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa.

Por otro lado, al estar compuesta la denominación abreviada solamente de palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa, no podrá ser igual a ésta, tal como sugiere la Registradora. Así, en el caso de emplearse palabras, no podrá exigirse que la denominación abreviada esté compuesta por todas las palabras conformantes de la denominación completa, pues en tal supuesto, no existiría diferencia entre la denominación abreviada y la denominación completa. Sin embargo, la denominación abreviada tampoco podrá ser una segunda denominación sin relación alguna con la denominación completa: el factor de conexión entre la denominación abreviada y la denominación completa estará en que la primera, solamente podrá constituirse con determinados elementos de la segunda: palabra o palabras, primeras letras o sílabas.

En consecuencia, corresponde revocar la observación formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora al título referido en el encabezamiento y disponer su inscripción previo pago de los correspondientes derechos registrales.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

La denominación abreviada debe tener relación con la denominación completa, de tal manera que su estructura gramatical debe estar compuesta por palabras o primeras letras o sílabas de la denominación completa.

RESOLUCIÓN TRIBUNAL REGISTRAL Nº 647-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 10 de octubre 2003

APELANTE : MARCELINO LOZANO SOTELO
TÍTULO : Nº 131801 DEL 9 DE JULIO DE 2003
RECURSO : H.T. Nº 33770 DEL 6 DE AGOSTO DE 2003
REGISTRO : DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA
ACTO : CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD MINERA
SUMILLA : DENOMINACIÓN ABREVIADA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita la inscripción de la constitución de la COMPAÑIA MINERA CORIORCO S.A..C., en virtud del parte notarial de la escritura pública del 3 de julio del 2003, otorgada ante el Notario de Lima Gustavo Correa Miller.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Ricardo Cuadros Bustios, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“CORIORCO no constituye la sigla de COMPAÑIA MINERA CORIORCO S.A.C. toda vez que la denominación abreviada debe estar compuesta por palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa, habiéndose omitido las palabras “COMPAÑIA” y “MINERA”, de conformidad con el art. 15º, párrafo 2, del Reglamento del Registro de Sociedades, sírvase aclarar”.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apelante ampara su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

El artículo 9 de la Ley General de Sociedades, establece que las sociedades pueden utilizar además de su denominación un nombre abreviado, sin regular el modo en que debe abreviarse el nombre.

A fin de regular el modo de abreviar la denominación social, el segundo párrafo del artículo 15 del Reglamento de Sociedades establece lo siguiente: “Tampoco es inscribible la sociedad que adopte una denominación abreviada que no está compuesta por palabras, primeras letras o sílabas de la denominación completa....”.

En tal sentido señala el apelante, dicha norma no exige que la denominación abreviada constituya la sigla de la denominación completa, vale decir, no se exige únicamente que

contenga la primera letra de las palabras que conforman la denominación completa, sino que también permite el uso de palabras de la denominación completa.

Asimismo, la norma citada no exige que se incluyan todas las palabras de la denominación completa como lo pretende exigir el Registrador, pues de ser así, no tendría sentido que exista una denominación abreviada, que sea una repetición de la denominación completa.

Que la denominación abreviada que se pretende inscribir (CORIORCO S.A.C.), es la palabra más representativa de la denominación completa "Compañía Minera Coriorco S.A.C.", cumpliendo así con lo prescrito por el Reglamento de Sociedades.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Mediante título N° 128924 del 4.7.2003, se concedió la Reserva de Preferencia Registral de la denominación Compañía Minera Coriorco S.A.C. por el plazo de 30 días naturales, que vencía el 6.8.2003. Debe tenerse en cuenta que durante su vigencia se presentó el título sub materia (el 9.7.2003).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal.

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es:

Si la denominación abreviada de una sociedad puede estar constituida por una o más palabras de su denominación completa.

VI. ANÁLISIS

1.- La Reserva de Preferencia Registral, de conformidad a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 10 de la Ley General de Sociedades, puede otorgarse a una razón social o una denominación, completa o abreviada; en el presente caso la Reserva de Preferencia Registral fue otorgada solamente a la denominación completa "Compañía Minera Coriorco S.A.C. y no a la denominación abreviada. La observación materia de apelación, sólo se refiere a la denominación abreviada, por lo que esta instancia procede a avocarse al conocimiento de la causa.

2.- El artículo 9 de la Ley General de Sociedades prescribe que la sociedad debe tener una denominación y además, puede utilizar un nombre abreviado. Asimismo contempla los supuestos por los cuales no se puede adoptar determinado nombre abreviado como son: cuando sea igual al de otra sociedad preexistente, o cuando contenga nombres de organismos o instituciones públicas o signos distintivos protegidos por derechos de propiedad industrial o elementos protegidos por derechos de autor, salvo que se demuestre estar legitimado para ello, o cuando es igual a aquel que esté gozando del derecho de reserva de preferencia registral.

3.- Esta instancia en la Resolución N° 257-2001-ORLC/TR del 18 de junio de 2001 señaló que el nombre abreviado no podrá ser una segunda denominación de la sociedad, sin relación alguna con la denominación completa.

4.- El Reglamento del Registro de Sociedades aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP/SN)

promulgado el 24 de julio de 2001 y vigente a partir del 1 de setiembre de 2001 en su artículo 15 precisa: “No es inscribible la sociedad que adopte una denominación completa o abreviada o una razón social igual a la de otra preexistente en el índice.

Tampoco es inscribible la sociedad que adopte una denominación abreviada que no esté compuesta por palabras o primeras letras o sílabas de la denominación completa. No es exigible la inclusión de siglas de la forma societaria en la denominación abreviada salvo mandato legal en contrario”.

5.- En tal sentido, con la promulgación del referido reglamento ya se encuentra regulada la forma en que debe abreviarse el nombre, esto es, que la denominación abreviada tenga relación con la denominación completa, de tal manera que su estructura gramatical se componga por palabras o primeras letras o sílabas de la denominación.

6.- Por lo tanto, la norma bajo comentario no exige que se incluyan todas las palabras de la denominación completa, como erróneamente señala el Registrador, pues tal exigencia implicaría una repetición de la denominación completa.

7.- La denominación de la sociedad en el caso materia de análisis es Compañía Minera Coriorco S.A.C., y el nombre abreviado es CORIORCO S.A.C. según el artículo primero del estatuto; al respecto se aprecia que se está utilizando una palabra completa, además de ser la palabra distintiva de la denominación, para el nombre abreviado como es “CORIORCO” seguida de las siglas del tipo societario “S.A.C”, en estricto cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento de Sociedades.

Por lo tanto debe revocarse la observación formulada por el Registrador Público.

Estando a lo acordado por unanimidad

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al título señalado en el encabezamiento, en mérito a los considerandos de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

Elena Vásquez Torres
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
Vocal del Tribunal Registral

Las declaraciones juradas respecto a la convocatoria y al quórum podrán ser efectuadas por el presidente que convocó o presidió la asamblea según el caso, o por el nuevo presidente elegido que se encuentre en funciones.

No requiere acreditarse ante el Registro la ausencia o impedimento temporal del presidente, para admitir el ejercicio de sus facultades por parte del vicepresidente.

La vacancia del cargo de presidente deberá inscribirse en forma previa o simultánea al acto en el que el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente por la vacancia del cargo de este último.

Cuando el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente sin indicar causal de vacancia en el cargo debe presumirse que lo está reemplazando de manera transitoria, no requiriéndose que invoque expresamente la razón por la que actúa en reemplazo del presidente.

RESOLUCIÓN TRIBUNAL REGISTRAL Nº 705-2004-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 29 de noviembre de 2004

APELANTE : JESSICA JUDITH PALOMINO GELDRES.
TITULO : 1736 DEL 8 DE JUNIO DE 2004.
RECURSO : 26 DE AGOSTO DE 2004.
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE CAÑETE.
ACTO : INSCRIPCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción del consejo directivo electo en asamblea del 14.12.2003 de la Asociación de Propietarios de La Colonia Rural Agropecuaria Ciudad Modelo Papa León XIII. A tal efecto se presenta:

- a) Copia certificada del 5 de abril de 2004, del acta de asamblea general extraordinaria del 14 de diciembre de 2003, la misma que fue convocada y presidida por Eduardo Andrés Rojas Hernani, vicepresidente de la asociación. En esta acta se transcribe el acta de la asamblea del 16 de noviembre de 2003.
- b) Copia certificada del 20 de mayo de 2004, del acta de asamblea general extraordinaria del 2 de mayo de 2004, la cual estuvo presidida por Roque Victorio Chirinos Bellido. En esta acta se transcribe también las actas de las asambleas del 2 de noviembre de 2003 y del 14 de diciembre de 2003.
- c) Copia legalizada de la convocatoria para asamblea general extraordinaria del 2 de noviembre de 2003, efectuada por Antonio Santiago R, presidente de la asociación.
- d) Declaración jurada relativa a la convocatoria a la asamblea general extraordinaria del 2 de noviembre de 2003 efectuada por Roque Chirinos Bellido.
- e) Declaración jurada relativa al quórum de asamblea general extraordinaria del 2 de noviembre de 2003, efectuada por Roque Chirinos Bellido.
- f) Declaración jurada relativa al padrón de asociados con el que se comprobó el quórum de la asamblea general extraordinaria del 2 de noviembre de 2003 efectuada por Roque Chirinos Bellido.
- g) Declaración jurada relativa a la convocatoria a la asamblea general del 14 de diciembre de 2003 efectuada por Eduardo Andrés Rojas Hernani.

- h) Declaración jurada relativa al quórum de asamblea general extraordinaria del 14 de diciembre de 2003, suscrita por Eduardo Andrés Rojas Hernani.
- i) Declaración jurada relativa a la convocatoria a la asamblea general del 2 de mayo de 2004 efectuada por Roque Chirinos Bellido.
- j) Declaración jurada relativa al quórum de la asamblea general del 2 de mayo de 2004 efectuada por Roque Chirinos Bellido.
- k) Certificación notarial relativa a los asociados extraída del padrón de socios.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° IX, sede Cañete, Eufemia Zoila Sánchez Aldea, ha observado el título en los siguientes términos:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el numeral X del título preliminar y el artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos, durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible, en ese sentido no procede inscribir el presente título por la existencia del título 1667 del 01 de junio del 2004 pendiente de inscripción, cuya rogatoria es el nombramiento de junta directiva. En consecuencia se procederá a la suspensión del título al amparo de lo dispuesto en el artículo 29 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Con respecto a la asamblea general del 02 de noviembre del 2003:

a) De acuerdo con el artículo 22 concordante con el 34 literal b) del estatuto y la partida registral N° 90095811, el señor Antonio Santiago Ramírez fue el legitimado para convocar a asamblea general del 2 de noviembre del 2003. Siendo esto así, la declaración jurada relativa a la convocatoria formulada por el señor Roque Victorio Chirinos Bellido al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 331-2001-SUNARP-SN no surte efectos jurídicos, esto es acreditar la convocatoria a la asamblea general del 2 de noviembre del 2003, puesto que el mismo no ejercía el cargo de presidente a la fecha de celebración de la mencionada asamblea general, tampoco alguna norma estatutaria le confiere esta atribución.

b) Además el carácter subsanatorio de la asamblea general del 2 de mayo del 2004 es cuestionable, toda vez que en sede registral se discute la validez de la asamblea general del 2 de noviembre del 2003, porque no se acredita su convocatoria por el órgano legitimado por ley y el estatuto; cabe precisar que la ausencia de convocatoria trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico (artículo 219 numeral 7 del Código Civil) siendo esta insubsanable.

c) Una asamblea posterior no podría delegar válidamente a uno de sus directivos para emitir una declaración jurada de convocatoria a efectos de subsanar este defecto y acreditar la convocatoria.

3. La declaración jurada relativa al quórum para la asamblea general del 2 de noviembre del 2003 ha sido formulada por el señor *Roque Victorio Chirinos Bellido* al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 331-2001-SUNARP-SN. y el acuerdo de la asamblea general del 2 de mayo del 2004, pero la acreditación del quórum es un elemento esencial para la validez de la asamblea general del 2 de noviembre del 2003, por lo que si no se acredita su existencia no sería convalidable con efectos retroactivos por una asamblea general posterior, en ese sentido se descarta el carácter subsanable en este aspecto de la asamblea general del 2 de mayo del 2004 (en que se otorgan facultades al presidente para emitir esta declaración). Asimismo la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 331-2001-SUNARP-SN. reconoce la potestad para emitir esta declaración al presidente de la junta directiva o al que se encuentra facultado estatutariamente, y los artículos 28 y 37

del estatuto nos indican quien está legitimado para presidir las asambleas generales, concluyendo entonces que el señor vicepresidente Eduardo Andrés Rojas Hernani sería el facultado previo cumplimiento de los requisitos estatutarios abajo detallados.

4. Asimismo, la asamblea general del 2 de noviembre del 2003 (sic 16 de noviembre del 2003) según la copia certificada del acta de asamblea general del 14 de diciembre del 2003 fue celebrada en primera convocatoria, en ese sentido resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 26 del estatuto y el artículo 87 del Código Civil, que exige la concurrencia de la mitad más uno de los asociados. Verificándose de los documentos presentados que de los 56 asociados hábiles sólo han concurrido 20 asociados quienes no representan la mitad más uno que se exige para la validez del acuerdo, siendo este el supuesto (ausencia de quórum reglamentario) la sanción es la nulidad del acto jurídico (artículo 219 numeral 7 del Código Civil). También paralelamente se ha presentado en el acta de asamblea general del 2 de mayo del 2004 una nueva transcripción del acta de asamblea general del 2 de noviembre del 2003 en el cual se modifica la hora de instalación de la asamblea general del 2 de noviembre del 2003, pero este aspecto no ha sido considerado en forma expresa en el aviso de convocatoria como error material en la transcripción, en ese sentido sería ineficaz al amparo del artículo 23 del estatuto.

5. En la asamblea general del 02 de noviembre del 2003 se acordó también la convocatoria a la asamblea general del 14 de diciembre del 2003, por lo que dicho acuerdo carecería de validez, puesto que no fue materia de agenda acorde con lo dispuesto en el artículo 25 del estatuto.

6. Asamblea general del 14 de diciembre del 2003:

- a) De acuerdo con el inciso f) del artículo 31 del mismo cuerpo normativo se encuentra previsto que es función del consejo directivo cubrir las vacantes que se produzcan en el consejo directivo con cargo de dar cuenta a la asamblea general; en tal sentido, de la documentación presentada no consta sesión de consejo directivo inscrito acordando la ejecución de dicha atribución y mucho menos que se haya dado a conocer a la asamblea general la necesidad de cubrir el cargo de presidente con la asunción del vicepresidente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del estatuto que prevé la asunción del vicepresidente en el cargo del presidente con todas sus atribuciones en caso de ausencia temporal o vacancia en el cargo.
- b) Así como tampoco se acredita que los 6 miembros del consejo directivo (legitimado e inscrito), a saber: Fiscal, Secretario, Tesorero, Vocal de Asistencia Técnica, Vocal de Relaciones Públicas y Vocal de Control de Servicios hayan participado de la asamblea general del 14-12-2003.
- c) Por lo tanto no se encuentra probada la ausencia temporal o la vacancia del cargo de Presidente, a efectos que el vicepresidente convoque y presida la asamblea general eleccionaria de nuevo consejo directivo.

7. La asamblea general del 2 de mayo del 2004 en que se aprobó y transcribió "sin errores ni omisiones" las actas de asambleas generales del 2-11-03 y acta del 14-12-03; aduciendo que en aquellas fechas la asociación no contaba con el Libro de Actas por no haberlo entregado el Presidente con derecho inscrito en este registro.

Sin embargo en la copia certificada del acta de asamblea general del 05-04-2004 certifica el Notario que el Libro de Actas N° 3 fue aperturado por pérdida del Libro de Actas N° 2 según denuncia policial.

Y luego del contenido del acta de la asamblea de fecha 14-12-2003 se expresa que el "Libro de Actas del Consejo de Administración fue extraviado"

Verificando que en este título existen tres versiones diferentes respecto del destino del Libro de Actas N° 2. Lo que es incongruente y transgrede lo dispuesto por el Art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos.

8. Respecto del acuerdo de transcripción de las asambleas generales del 02-11-2003 y 14-12-2003 en el Libro de Actas N° 3 legalizado el 01-04-04 manifestamos lo siguiente:

- a) En el caso del Acta de asamblea general del 14-12-03 encontramos que, en las copias certificadas del 05-04-2004 tiene un texto diferente al texto transcrito en el acta de asamblea general del 2-5-2004. Va contra lo establecido en el Art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- b) Tampoco constan en ninguna de ellas los nombres de los directivos que deben firmarla en señal de aprobación, a saber el Presidente y Secretario del Consejo Directivo (inscrito) tal como lo disponen los artículos 34 f) y 40 f) del estatuto.
- c) Además por aplicación supletoria del artículo 136 de la Ley General de Sociedades, que permite excepcionalmente que el acta sea extendida fuera del Libro de Actas, cuyo requisito esencial es la suscripción de todos los socios presentes, documento que se adherirá o transcribirá al Libro en el momento de encontrarse disponible; luego este documento se entrega al gerente general quien será responsable de cumplir con lo dispuesto en el más breve plazo. Sin embargo, en este caso se está REDACTANDO NUEVAS ACTAS y no se detalla nombres de los asociados asistentes, tampoco se ha consignado directivo o directivos responsables de realizar la transcripción.
- d) Por lo tanto, no se ha cumplido con las formalidades legales que permiten la extensión de actas fuera del Libro de Actas, en consecuencia no es posible acreditar la realización de tales asambleas generales.

9. Asimismo, conforme al artículo 38 del estatuto, el fiscal es un cargo no elegible, desempeña este cargo el presidente cesante, en el título *subexámíne* sería el señor Antonio Santiago Ramírez, al respecto el estatuto no ha regulado ante la ausencia o renuncia del presidente cesante, quien ejercería este cargo; en tal sentido el vicepresidente Eduardo Andrés Rojas Hernani no podrá desempeñar el cargo de fiscal por cuanto no ejerció el cargo de presidente.

10. En las copias certificadas del Registro de Asociados que han adjuntado:

- a) No cuenta con N° de Orden en la Asociación.
- b) Fue Legalizado el 01-03-2004 bajo el registro N° 13-2004 incluyendo a 56 asociados todos con fecha 30-10-2000 de ingreso a la asociación, sin incluir entre ellos al ex-presidente señor Antonio Santiago Ramírez ni a los demás directivos inscritos en este registro.

Base Legal: Art. 83 Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- En cuanto al segundo extremo de la observación, manifiesta que la Res. del Tribunal Registral 189-2002-SUNARP, permite subsanar defectos mediante una asamblea posterior.
- Al tercer extremo de la observación: La asamblea posterior subsana defectos en la que está inmersa la asamblea del 2.11.2003 y la asamblea del 2.5.2004 otorga facultades al presidente Roque V. Chirinos Bellido para emitir declaraciones juradas que subsanan los defectos incurridos en la asamblea del 2.11.2003.

- Al cuarto extremo de la observación: Conforme consta de la esquila de citación la asamblea del 2.11.2003 se celebró a las 11:00 en segunda convocatoria.
- Al quinto extremo de la observación: No existe disposición estatutaria que prohíba que la asamblea general como órgano supremo faculte por aclamación.
- Al sexto extremo: En atención al art. 28 del estatuto la asamblea la preside y dirige el presidente del consejo directivo en ausencia o impedimento por el vicepresidente o el fiscal y en ausencia de todos ellos la asamblea elegirá un director de debates. Los directivos no están obligados a asistir a las asambleas ni existen penalidades puestas a quienes no concurren, razón por la cual los 6 miembros directivos no han participado en la asamblea del 14.12.2003.
- Al séptimo extremo: La asamblea del 2.5.2004 justifica con un solo texto la pérdida del libro.
- Al octavo extremo: Las actas de asamblea general del 2.11.2003 y 14.12.2003 se acordó transcribir sin errores ni omisiones la variación del nuevo texto. El acta es avalada por todos los asistentes con derecho a voto.
- Al noveno extremo: La asamblea general aceptó al vicepresidente Eduardo Andrés Rojas Hernani para que reemplace al presidente ausente Antonio Santiago Ramirez.
- Finalmente indica que el padrón de asociados está actualizado de conformidad con el artículo 83 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

La "Asociación de Propietarios de la Colonia Rural Agropecuaria Ciudad Modelo Papa León XIII" está registrada en la partida electrónica N° 90095811, continuación de la ficha N° 10 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete.

En el asiento 5 de la ficha N° 10, consta inscrita la modificación de estatutos en mérito al título 295 del 30 de enero de 1997. El nuevo estatuto prevé en su artículo 52 que el "presidente del consejo directivo, convocará a asamblea general la segunda semana del mes de noviembre, para la elección del comité electoral quien será responsable del proceso de acuerdo con su reglamento. Las elecciones se realizarán el segundo domingo del mes de diciembre".

En el asiento 1 de la partida electrónica 90095811 está inscrita la elección del consejo directivo llevada a cabo el 17.02.2002, el cual estuvo presidido por Antonio Santiago Ramírez, y vicepresidente Eduardo Rojas Hernani.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. ¿Quién se encuentra legitimado para efectuar las declaraciones juradas previstas en la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN?.

2. Cuando el vicepresidente asume las funciones del presidente: a) ¿Debe acreditarse la ausencia del presidente?, b) ¿Es necesario que deje constancia de las razones por las que asume?.

3. Si el estatuto prevé que el presidente cesante ocupará un cargo en el siguiente consejo directivo ¿este cargo también podrá ser ocupado por el vicepresidente, en lugar del presidente?.

VI. ANÁLISIS

1. Presidente legitimado para formular declaración jurada respecto a la convocatoria y respecto al quórum.

A. Declaración jurada respecto a la convocatoria.

El empleo de declaraciones juradas para acreditar la convocatoria y el quórum se encuentra regulado en la Res. N° 331-2001-SUNARP/SN, publicada el 3-12-2001. El Art. 2 de esta resolución dispone:

“Artículo 2°.- Requisitos de la declaración jurada relativa a la convocatoria

Para la calificación de los acuerdos de asambleas generales a que se refiere el artículo anterior, se podrá acreditar la convocatoria a asamblea general, salvo que se trate de convocatoria publicada en un diario, a través de declaración jurada formulada *por el presidente del consejo directivo o por quien legal o estatutariamente se encuentre facultado para reemplazarlo.*

Dicha declaración (...) deberá contener lo siguiente:

a) Que, la convocatoria se ha realizado en la forma y con la anticipación contemplada en el estatuto. Asimismo, se precisará el o los medios utilizados para la convocatoria y que se cuenta con las constancias de recepción. (...).”.

Como puede apreciarse:

a) La norma establece que la persona legitimada para efectuar la declaración es el presidente del consejo directivo o quien legal o estatutariamente se encuentre facultado para reemplazarlo.

La norma no señala que debe tratarse del presidente del consejo directivo que convocó a la asamblea. En estricto, el “presidente del consejo directivo” es el presidente que ejerce dicho cargo a la fecha de la declaración, esto es - por lo general, salvo que el estatuto difiera la fecha de entrada en funciones del nuevo consejo elegido o la asamblea lo acuerde así -, el presidente elegido en la asamblea a la que se refiere la declaración jurada. Así, la declaración jurada es efectuada por el representante legal de la asociación o comité por su calidad de tal, y no por haber efectuado personalmente la convocatoria.

A pesar que en estricto el presidente del consejo directivo es el que ejerce dicho cargo a la fecha de la declaración, la declaración jurada podrá también ser efectuada por el presidente que convocó a la asamblea, por haber efectuado la convocatoria en su calidad de presidente.

Esto es, consideramos que la directiva de la SUNARP bajo examen, debe ser interpretada de acuerdo a su finalidad, que es dar una solución eficaz a la problemática de las personas jurídicas a las que es aplicable, mediante el empleo de declaraciones juradas

para acreditar la convocatoria. Así, la interpretación que se haga de la norma debe permitir el empleo de las declaraciones juradas a todas las personas jurídicas a las que es aplicable, admitiendo tanto la declaración jurada efectuada por el presidente que convocó a la asamblea, como la declaración jurada efectuada por el presidente elegido que esté en funciones.

Excluir la posibilidad que el presidente en funciones efectúe la declaración jurada, no sólo contraría el texto expreso de la norma registral, sino trae como consecuencia que aquellas personas jurídicas en las que el presidente que convocó a la asamblea por diversas razones se niegue a efectuar la declaración jurada, queden excluidas de la posibilidad de emplear la solución prevista por la norma registral.

b) La declaración jurada se efectúa en base a la documentación con que cuenta la persona jurídica.

El hecho que la convocatoria se haya realizado en la forma y con la anticipación prevista en el estatuto es un hecho que debe poder ser verificado mediante documentos. Así, la debida convocatoria eventualmente requerirá demostrarse judicialmente. Esto es, la debida convocatoria no es un hecho del que sólo pueda dar fe el presidente que efectuó la convocatoria, en mérito únicamente a su declaración: la persona jurídica debe contar con documentos que acrediten la debida convocatoria. No puede por tanto considerarse que únicamente el presidente que efectuó la convocatoria puede dar fe de la misma. Esto es especialmente claro en el caso que se cuente con las constancias de recepción de la convocatoria: estos son documentos de la persona jurídica y no documentos personales del presidente que convocó. Sin embargo, aun cuando no se cuente con constancias de recepción, la persona jurídica debe tener documentos que acrediten la convocatoria efectuada, y en base a los cuales su representante legal podrá efectuar la declaración jurada.

B. Declaración jurada respecto al quórum.

El Art. 3 de la Res. 331-2001-SUNARP/SN establece:

“Art. 3°.- Requisitos de la declaración jurada relativa al quórum
(...) en reemplazo de la lista de asistentes y del registro de miembros, podrá presentarse una declaración jurada formulada por el presidente del consejo directivo o por quien legal o estatutariamente se encuentre facultado para reemplazarlo.

Dicha declaración (...) deberá contener lo siguiente:

a) El número de miembros de la asociación, del comité o de delegados, de ser el caso, que se encuentren habilitados para concurrir a la asamblea respectiva, a la fecha del acta materia de calificación, precisando los datos necesarios que identifiquen al libro del registro de miembros en que se basa para brindar la declaración tales como su número, y fecha de legalización si lo tuviera.

b) El número y nombre de los miembros de la asociación, del comité, o de delegados que asistieron y demás circunstancias que resulten necesarias para el cómputo del quórum.
(...)”

Como puede apreciarse:

a) La norma establece que la persona legitimada para efectuar la declaración es el presidente del consejo directivo o quien legal o estatutariamente se encuentre facultado para reemplazarlo.

La norma no señala que debe tratarse del presidente del consejo directivo que presidió la asamblea. En estricto, el "presidente del consejo directivo" es el presidente que ejerce dicho cargo a la fecha de la declaración, esto es - por lo general, salvo que el estatuto difiera la fecha de entrada en funciones del nuevo consejo elegido o la asamblea lo acuerde así -, el presidente elegido en la asamblea a la que se refiere la declaración jurada. Así, la declaración jurada es efectuada por el representante legal de la asociación o comité por su calidad de tal, y no por haber presidido la asamblea de que se trate.

A pesar que en estricto el presidente del consejo directivo es el que ejerce dicho cargo a la fecha de la declaración, la declaración jurada podrá también ser efectuada por el presidente que presidió la asamblea, por haberla presidido en su calidad de tal.

Esto es, tal como lo señalamos en el acápite anterior, consideramos que la directiva de la SUNARP bajo examen, debe ser interpretada de acuerdo a su finalidad, que es dar una solución eficaz a la problemática de las personas jurídicas a las que es aplicable, mediante el empleo de declaraciones juradas para acreditar el quórum. Así, la interpretación que se haga de la norma debe permitir el empleo de las declaraciones juradas a todas las personas jurídicas a las que es aplicable, admitiendo tanto la declaración jurada efectuada por el presidente que presidió la asamblea, como la declaración jurada efectuada por el presidente elegido que esté en funciones.

b) La declaración jurada se efectúa en base a la documentación con que cuenta la persona jurídica.

Tanto el número de miembros de una persona jurídica habilitados para concurrir a una asamblea, como el número y nombre de los miembros de la persona jurídica que asistieron a una asamblea, son hechos que deben poder ser verificados mediante documentos. Así, el quórum eventualmente requerirá demostrarse judicialmente. Esto es, el quórum no es un hecho del que sólo pueda dar fe el presidente que presidió la asamblea, en mérito únicamente a su declaración: la persona jurídica debe contar con documentos que acrediten el quórum. No puede por tanto considerarse que únicamente el presidente que presidió la asamblea puede dar fe del quórum.

Así, en lo que respecta a las asociaciones, conforme al Art. 83 del Código Civil toda asociación debe tener un libro de registro actualizado en que consten el nombre y fecha de admisión de cada uno de sus miembros, entre otros datos. La norma añade que los libros a que se refiere el presente artículo se llevan bajo responsabilidad del presidente del consejo directivo. Así, el presidente que presidió la asamblea en la que se elige al siguiente consejo directivo no conserva a título personal los libros de la persona jurídica, los que pasan a estar bajo responsabilidad del nuevo presidente.

Por lo tanto, la información respecto al número de miembros habilitados para concurrir a una asamblea es obtenida del libro de registro de miembros con que cuenta la persona jurídica, y no en base al conocimiento personal de quien presidió la asamblea. Igualmente, la relación de miembros que asistieron a la asamblea - si bien no se requiere en el caso de asociaciones que obre en libro legalizado -, también deberá constar por escrito, y en base a dicha relación de asistentes ya sea el presidente que presidió la asamblea o el presidente elegido efectuarán la declaración jurada.

Conforme a lo expuesto, debe revocarse los numerales 2a), 2c) y 3 de la observación.

2. El acta de asamblea del 2 de noviembre de 2003, fue rectificada por acuerdo de asamblea subsanatoria del 2 de mayo de 2004, quedando modificada la fecha, pues en el

acta primigenia se indicó como fecha el 16-11-2003. También se ha rectificado la hora de inicio de la asamblea, quedando aclarado que se inició a las 11 am, hora de la segunda convocatoria.

Sobre el tema esta instancia se ha pronunciado en el sentido que “es posible rectificar el contenido de las actas, la rectificación podrá estar referida a corregir un dato que se había consignado en forma errónea o a consignar un dato omitido. La omisión que se subsana podrá consistir incluso en un acuerdo que - habiendo sido adoptado por la asamblea general-, no se hizo constar en el acta¹”.

En esa misma línea, en principio resultaría válida la rectificación de la hora del inicio de la asamblea del 2-11-2003, entendiéndose que ésta se inició en segunda convocatoria.

En tal sentido, corresponde revocar el extremo 4 de la observación.

3. Ejercicio de las funciones del presidente del consejo directivo por parte del vicepresidente

Las normas del Código Civil que regulan a las asociaciones (Arts. 80 al 98), únicamente contemplan el cargo y funciones del presidente del consejo directivo, y no los de otros integrantes del consejo directivo. Al respecto, los miembros de la asociación libremente pueden establecer en el estatuto que integrará el consejo directivo un vicepresidente. En tanto el cargo y funciones del vicepresidente del consejo directivo no están contemplados en las normas legales, las atribuciones del vicepresidente dependerán de lo que se establezca en el estatuto y, en los aspectos no regulados en el estatuto, se estará a lo que acuerde la asamblea general, pues conforme al Art. 86 del Código Civil la asamblea general resuelve sobre los asuntos que no sean de competencia de otros órganos.

En este caso, el Art. 35 del estatuto dispone que el vicepresidente asume las funciones y atribuciones del presidente que se señalan en el estatuto. El Art. 37 establece que son atribuciones del vicepresidente (entre otras) reemplazar al presidente en todas sus obligaciones y atribuciones en caso de ausencia temporal o vacancia del cargo.

Así, la asociación ha optado por contar con un integrante del consejo directivo que reemplazará al presidente en caso de ausencia temporal o vacancia del cargo, de manera que las funciones del presidente serán asumidas por el vicepresidente en dichos supuestos, lo que asegura el normal desenvolvimiento de las actividades de la asociación a pesar de no contarse con el presidente.

Ahora bien, debe definirse si deberá acreditarse o no ante el Registro la ausencia temporal o vacancia del presidente, para admitir el ejercicio de las atribuciones del presidente por parte del vicepresidente. Al respecto, no existe regulación en el Código Civil sobre la materia, ni normas registrales que establezcan criterios a seguir; sin embargo, las instancias registrales no pueden omitir pronunciarse al respecto.

A. Ausencia o impedimento temporal del presidente

En los casos de ausencia o impedimento temporal, el vicepresidente ejerce las funciones del presidente en forma transitoria, mientras dure la ausencia o impedimento, luego de lo cual el presidente continúa en ejercicio de sus funciones.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que algunos hechos o actos deben ser acreditados ante el Registro, tales como la convocatoria, el quórum y las mayorías con que son

adoptados los acuerdos, mientras otros hechos o actos - se admite -, pertenecen a la esfera interna de la persona jurídica y no requieren ser acreditados ante el Registro, sino ante los órganos competentes de la persona jurídica. Es el caso por ejemplo de la representación que otorguen los asociados para asistir y votar en la asamblea general, que no requiere ser acreditada ante el Registro. En el mismo sentido, se admite - por ejemplo -, que los actos preparatorios de las elecciones, tales como la recepción de listas, la publicación de las listas, el período de tachas, la conformación de las mesas de sufragio, aun cuando se encuentren establecidos en el estatuto, no requieren ser acreditados ante el Registro.

Consideramos que la ausencia o impedimento temporal del presidente se encuentra entre aquellos hechos que no requieren ser acreditados ante el registro, por tratarse de una cuestión interna de la persona jurídica: la legitimación del vicepresidente para reemplazar al presidente dependerá de la ausencia de este último, pero ante terceros el vicepresidente se encuentra facultado para reemplazar al presidente. Esto es, el estatuto ha previsto que el vicepresidente reemplace al presidente, y la asamblea general al designar a determinada persona como vicepresidente, está otorgándole a esta persona dicha facultad.

De otra parte, si el Registro exigiera que se acreditara la ausencia o impedimento temporal del presidente para admitir el ejercicio de las atribuciones del presidente por parte del vicepresidente, la norma estatutaria que prevé el reemplazo del presidente, se tornaría prácticamente inaplicable, frustrándose la finalidad de la misma.

Por las razones expuestas, consideramos que no requiere acreditarse ante el Registro la ausencia o impedimento temporal del presidente, para admitir el ejercicio de sus facultades por parte del vicepresidente.

B. Vacancia del presidente.

En los casos de vacancia, el vicepresidente asume de manera definitiva las funciones del presidente. Los supuestos de vacancia en el cargo de integrantes del consejo directivo no se encuentran previstos en las normas legales que regulan a las asociaciones. Sin embargo, tiene que admitirse que la muerte, la declaración de incapacidad, la renuncia, la remoción, originan la vacancia del cargo.

Los supuestos de vacancia, a diferencia de los de ausencia o impedimento temporal, sí constituyen actos inscribibles en la partida registral de la persona jurídica, los que podrán demostrarse con documentos ante el Registro: copia certificada de la partida de defunción, sentencia que declara la incapacidad, carta de renuncia o acuerdo de aceptación de la renuncia o acuerdo de remoción, según el caso.

Cuando el vicepresidente ejerce las funciones del presidente por haberse producido la vacancia en el cargo, el presidente no podrá volver a ejercer como tal. En tales casos, resultará imperativo que la partida registral publicite la vacancia en el cargo producida, pues el Registro no podría continuar publicitando como presidente a quien conforme a un título inscrito ya no ostenta dicho cargo. En especial debe tenerse en cuenta que la calificación registral se efectúa en base a la partida registral, y sólo de manera complementaria en base a los títulos archivados, por lo que podría suceder - si no se inscribe la vacancia del cargo -, que con posterioridad se inscriban títulos en los que el presidente cuyo cargo vacó continúe ejerciendo como tal.

Así, la vacancia del cargo de presidente deberá inscribirse en forma previa o simultánea al acto en el que el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente por la vacancia del cargo de este último.

C. Invocación de la causal en virtud de la cual el vicepresidente ejerce las funciones del presidente.

Como se ha señalado en los acápites precedentes, cuando el vicepresidente ejerce las funciones del presidente, resulta fundamental determinar si está ejerciendo dichas funciones de manera transitoria o si se ha producido la vacancia del cargo. Al respecto, deberá estarse al contenido de los documentos obrantes en el título. Así, si en el aviso de convocatoria, o en el acta se señala, por ejemplo, que el vicepresidente actúa ante la renuncia, remoción o muerte del presidente, deberá exigirse se presenten los documentos que acrediten la vacancia producida. En cambio, cuando de los documentos presentados se aprecie que el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente de manera transitoria, pues se señala que actúa ante la ausencia temporal, enfermedad, viaje y demás supuestos de impedimento temporal del presidente, no se deberá exigir que se presenten documentos que acrediten la ausencia o impedimento temporal.

Ahora bien, puede suceder que en los documentos obrantes en el título no conste si el vicepresidente reemplaza al presidente por razón de ausencia o impedimento temporal o por razón de vacancia. Esto es, puede suceder que no se haya invocado ya sea en la convocatoria o en el acta la razón en virtud de la cual el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente. En tales casos, no existe razón alguna para presumir que se trata de una asunción definitiva de las funciones del presidente, pues mientras no conste la vacancia del cargo del presidente, el vicepresidente únicamente lo reemplaza en forma transitoria.

Así, cuando el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente sin indicar causal de vacancia en el cargo debe presumirse que lo está reemplazando de manera transitoria, no requiriéndose que invoque expresamente la razón por la que actúa en reemplazo del presidente.

4. En el título venido en grado, en el acta de la asamblea del 2-5-2004 se ha señalado que en la asamblea del 2 de noviembre (de 2003) el ex-presidente Antonio Santiago Ramírez “se ausentó y no estuvo presente”, asumiendo la conducción de la asamblea el vicepresidente. Así, se aprecia del título que el vicepresidente actuó en reemplazo del presidente ante su ausencia temporal.

De otra parte, para que en cada caso concreto el vicepresidente pueda actuar en reemplazo del presidente, no se requiere que la asamblea general lo acuerde así, pues bastará con que el estatuto haya previsto que el vicepresidente reemplace al presidente en caso de ausencia temporal o vacancia, para que el vicepresidente pueda ejercer dichas funciones. En tal sentido, carece de relevancia que no se haya señalado en la convocatoria a la asamblea del 2-11-2003 como tema a tratar el relativo a la convocatoria a la asamblea del 14-12-2003 por parte del vicepresidente, pues éste actúa en reemplazo del presidente en virtud a la norma estatutaria y no en virtud al acuerdo de la asamblea general.

Por las razones expuestas, debe revocarse los numerales 2b), 5, 6a) y 6c) de la observación.

5. La registradora ha observado que entre los asistentes a la asamblea del 14 de diciembre de 2003, no estaban presentes los miembros del consejo directivo inscrito, sin embargo, este no puede ser motivo de observación en la medida que la asamblea se realizó en segunda convocatoria, no siendo obligatorio que dichos directivos asistan.

Por lo expuesto corresponde revocar el extremo 6b) de la observación.

6. La circunstancia de que el Libro de Actas N° 3 fue abierto por pérdida del libro 1 y que en el acta del 14-12-2003 -versión original-, se indicara que el libro de actas se ha extraviado, no puede ser motivo de observación en la medida que la palabra “extraviado” es usado como sinónimo de “perdido”.

En tal sentido corresponde revocar el 7mo. extremo de la observación.

7. Sin embargo se aprecia de la copia certificada del acta de asamblea del 2 de mayo de 2004, que ésta fue transcrita en el Libro de actas N° 2 legalizado ante el Notario de Cañete Moisés A. Muñoz Sánchez, el 1 de abril de 2004 registrado con el N° 532-2004, sin embargo en la copia certificada del 5 de abril de 2004 del acta de la asamblea del 14 de diciembre de 2003, se indica que el Libro de actas N° 3 fue legalizado ante el Notario de Cañete Moisés A. Muñoz Sánchez, el 1 de abril de 2004 registrado con el N° 532-2004. Debiendo aclararse el número del libro y ser concordante con el antecedente registral, por lo que se amplía la observación en este sentido.

8. Sobre el acta del 2 de mayo de 2004, se aprecia que efectivamente las transcripciones de las actas del 2 noviembre de 2003, y 14 de diciembre de 2003 tienen diferente texto al original, por lo que no pueden ser considerados propiamente transcripciones en la medida que “transcribir” significa “copiar, escribir en una parte lo que está escrito en otra”². Sin embargo habiéndose acordado las rectificaciones en asamblea del 2 de mayo de 2004, el acta de dicha asamblea debe ser considerada simplemente acta rectificatoria. Por la misma razón, tampoco estamos ante el supuesto de actas transcritas en documento especial previsto en el artículo 136 de Ley General de Sociedades.

En tal sentido corresponde revocar los extremos 8a) y 8c) de la observación.

9. Firma del acta.

En el numeral 8b) de la observación la Registradora exige que las actas de las asambleas del 2-11-2003 y del 14-12-2003 estén suscritas por el presidente y secretario del consejo directivo inscritos. Al respecto, debe señalarse que el acta de asamblea general debe ser firmada por quien presidió la asamblea y por quien actuó como secretario de la misma, quienes no necesariamente serán el presidente y secretario del consejo directivo inscritos.

Así, en este caso la asamblea del 2-11-2003 no fue presidida por el presidente inscrito Antonio Santiago Ramírez, sino por el vicepresidente Eduardo Andrés Rojas Hernani, tal como se aclaró en la asamblea del 2-5-2004. Por lo tanto, no puede exigirse que dicha acta esté firmada por el presidente inscrito que no la presidió. En el mismo sentido, no puede exigirse que el acta de la asamblea del 2-11-2003 esté firmada por la secretaria inscrita, Rosa Elena Quiñe Romero, pues ella no asistió a dicha asamblea, en la que actuó como secretario Germán Vicente Porras.

Asimismo, el presidente y secretaria inscritos no asistieron a la asamblea del 14-12-2003, por lo que no puede exigirse que su firma conste en el acta de dicha asamblea.

Conforme a lo expuesto, debe revocarse el numeral 8 b) de la observación.

Sin embargo, en lo que respecta al acta de asamblea del 2-5-04, se aprecia que actuó como secretaria Zoila Lozano Scharff de Loncharich, la que no cumplió con firmar el acta, razón por la cual debe ampliarse la observación.

10. El artículo 38 del estatuto establece que el presidente cesante ocupa el cargo de fiscal en el nuevo consejo directivo. Si bien la norma estatutaria no ha hecho precisiones se entiende que el presidente cesante es aquel que deja el cargo por la elección de otro consejo directivo.

Al respecto, podría entenderse que ante la ausencia permanente del presidente cesante, el vicepresidente podría asumir este cargo, esta interpretación nos llevaría a considerar la necesidad de acreditar la vacancia del cargo de presidente, toda vez que el cargo que se asume en el siguiente consejo directivo es de manera permanente.

Por otro lado, también resulta válido interpretar que si bien el vicepresidente asume las funciones de presidente ante la ausencia o vacancia del mismo, dicha facultad sólo es ejercida en tanto dure el mandato del consejo directivo del cual forma parte. Es por ello que lo establecido en el artículo 38 del estatuto no alcanzaría al vicepresidente, por lo que en caso de ausencia permanente, debería aplicarse el inciso f) del artículo 31 del estatuto, es decir que el nuevo consejo directivo cubriría la vacante producida con cargo de dar cuenta a la asamblea general.

En el caso *subexámine*, ni uno ni otro supuesto se ha presentado, puesto que se ha designado de manera automática a Eduardo Andrés Rojas Hernani como fiscal del consejo directivo del periodo 2004-2006, sin acreditar la vacancia del presidente Antonio Santiago.

Por las razones expuestas se confirma el extremo 9 de la observación con las precisiones descritas en el párrafo que precede.

11. Respecto al 10º extremo de la observación, cabe señalar que efectivamente el libro padrón no cuenta con el número de orden secuencial que le corresponde, del que debe dejarse constancia, pues sólo procede la apertura de un segundo y subsiguientes libros si se acredita ante el notario (o juez competente) la conclusión o pérdida del anterior, conforme al Art. 115 de la Ley del Notariado.

Por lo que debe confirmarse el extremo 10 a) de la observación.

En lo que respecta al extremo 10 b), debe señalarse que el registro de asociados se lleva bajo responsabilidad del presidente del consejo directivo, conforme al Art. 83 del Código Civil, por lo que la no inclusión de anteriores directivos no debe ameritar observación, en tanto dicho libro debe ser actualizado.

Por ello, corresponde revocar el extremo 10 b) de la observación.

12. El Art. 52 del estatuto dispone que el comité electoral es responsable del proceso electoral. El Art. 53 establece que estará integrado por 3 titulares y 2 suplentes. Entre ellos elegirán a su presidente, secretario y vocal. En ese caso, en la asamblea del 2-11-2003 fueron elegidos Nelson Ángel Molina Pompeya (presidente), Gonzalo Arce Migone (secretario), Juan Loncharich Castellares (vocal) y Alfredo Rodríguez Riveras (suplente).

Sin embargo, en la asamblea eleccionaria del 14-12-2003 no estuvieron presentes el presidente ni el secretario, esto es, hubo dos ausencias pero sólo se contaba con un suplente, quien no pudo suplir a los dos ausentes. Además, no se indicó en el acta quién actuó como presidente y quién actuó como secretario del comité electoral.

En consecuencia, corresponde ampliar la observación conforme a lo expuesto.

13. Verificado el sistema de información registral, se aprecia que el título 1667 del 1 de junio del 2004 fue tachado el 21 de julio de 2004, por lo que debe dejarse sin efecto el primer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO el extremo 1, **REVOCAR** los extremos 2a, 2b, 2c, 3, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 7, 8a, 8b, 8c y 10b, **CONFIRMAR** los extremos 9 y 10a de la observación efectuada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento y **AMPLIARLA** conforme a los numerales 7, 9 y 12 del análisis, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Resolución N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8 de agosto de 2003.

² Diccionario de la Lengua Española. 22 Edición. Tomo II. Editorial Espasa Calpe S.A., Madrid, 2001, pp. 2210.

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 032-
2005-SUNARP-SA**

LIMA, 31 de mayo de 2005

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Décimo Pleno del Tribunal Registral, realizada en la ciudad de Lima los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobaron veintitrés precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 304-2005-SUNARP-TR-L, la señora Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Décimo Pleno del Tribunal Registral, realizada el 8 y 9 de abril de 2005, cuyos textos así como una de las Resoluciones que los sustenta, se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios en el ámbito nacional a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RAUL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

PRECEDENTES APROBADOS EN EL DÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP REALIZADO LOS DIAS 8 y 9 DE ABRIL DE 2005 *

Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 9 de junio de 2005

Primer Precedente: EXHORTO

“Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 042-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005

Resolución N° 040-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005

Resolución N° 041-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005.

Segundo Precedente: CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20.6.2003

Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30.4.2001

Resolución N° 100-1999-ORLC/TR del 12.4.1999.

Tercer Precedente: EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros.”

Criterio sustentado en la

Resolución N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22.11.2004

Resolución N° 013-2005-SUNARP-TR-A del 27.1.2005

Resolución N° 021-2005-SUNARP-TR-A del 7.2.2005.

Cuarto Precedente: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

“No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 229-2004-SUNARP-TR-L del 16.4.2004

Resolución N° 185-2004-SUNARP-TR-L del 31.3.2004

Resolución N° 102-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004

Resolución N° 139-2004-SUNARP-TR-L del 11.3.2004.

Quinto Precedente: INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS DE FABRICACIÓN O ENSAMBLAJE NACIONAL

“Para la inmatriculación de un vehículo de fabricación o ensamblaje nacional, debe acreditarse ante el Registro su número de identificación vehicular (VIN), en aquellos supuestos que sea exigible, toda vez que constituye un requisito para extenderla, aun cuando el título haya sido otorgado con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma que así lo dispone.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 029-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005
Resolución N° 028-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005
Resolución N° 030-2005-SUNARP-TR-A del 18.2.2005
Resolución N° 053-2004-SUNARP-TR-A del 18.3.2004.

Sexto Precedente: REAPERTURA DE ACTAS

“Es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las personas jurídicas, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió -pudiendo consistir la omisión en un acuerdo que habiendo sido adoptado por la persona jurídica no se hizo constar en el acta-. Para ello deberá dejarse constancia de la fecha de la reapertura del acta y la misma deberá ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificada.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 521-2004-SUNARP-TR-L del 3.9.2004
Resolución N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003
Resolución N° 176-2002-ORLC-TR-L del 3.4.2002
Resolución N° 579-2001-ORLC/TR del 10.12.2001.

Sétimo Precedente: FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN

“Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 447-2000-ORLC/TR del 18.12.2000
Resolución N° 583-2001-ORLC/TR del 17.12.2001
Resolución N° 26-2002-ORLC/TR del 18.1.2002.

Octavo Precedente: CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.R.L.

“El Art. 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades, que establece que en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada el gerente deberá efectuar la convocatoria utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002
Resolución N° 18-1999-ORLC/TR del 29.1.99
Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

Noveno Precedente: CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.A.C.

“El Art. 245 de la Ley General de Sociedades, que establece que la junta de accionistas de la sociedad anónima cerrada es convocada mediante medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002
Resolución N° 18-1999-ORLC/TR del 29.1.1999
Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

Décimo Precedente: LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS

“La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros.

A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 055-2001-ORLC/TR del 6.2.2001
Resolución N° 416-2000-ORLC/TR del 28.11.2000
Resolución N° 026-2002-ORLC/TR del 18.1.2002
Resolución N° 256-2002-ORLC/TR del 16.5.2002.

Décimoprimer Precedente: IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESADA

“Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 1-2004-SUNARP-TR-T del 12.1.2004
Resolución N° 194-2003-SUNARP-TR-T del 20.11.2003
Resolución N° 200-2003-SUNARP-TR-T del 26.11.2003.

Decimosegundo Precedente: INTERPRETACIÓN DE ESTATUTO

La asamblea general de una asociación, como órgano supremo facultado para aprobar y modificar el estatuto, podrá válidamente interpretar sus alcances en los casos en que la norma estatutaria inscrita resulte ambigua, incierta o contradictoria.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 623-2003-SUNARP-TR-L del 1.10.2003
Resolución N° 144-2004-SUNARP-TR-L del 12.3.2004
Resolución N° 39-1999-ORLC/TR del 12.2.1999.

Decimotercero Precedente: PRÓRROGA Y REELECCIÓN DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE ASOCIACIONES

“Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso, no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno. La reelección, en cambio, significa que los integrantes del consejo directivo son nuevamente elegidos, lo que implica la realización de un proceso eleccionario.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 22-2005-SUNARP-TR-A del 9.2.2005
Resolución N° 37-2005-SUNARP-TR-A del 1.3.2005
Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-A del 25.6.2004.

Decimocuarto Precedente: CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

“Para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, cuando en un contrato se haya pactado que el vencimiento de las cuotas es mensual y no exista algún período de gracia para dar inicio al cómputo del vencimiento de la primera cuota, debe interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrida un mes de la fecha cierta de celebración del contrato.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 364-2003-SUNARP-TR-L del 13.6.2003
Resolución N° 649-2003-SUNARP-TR-L del 10.10.2003
Resolución N° 423-2003-SUNARP-TR-L del 9.7.2004
Resolución N° 599-2004-SUNARP-TR-L del 14.7.2004.

Decimoquinto Precedente: EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

“La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28.11.2003

Resolución N° 388-2000-ORLC/TR del 10.11.2000

Resolución N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23.1.2004.

Decimosexto Precedente: INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGLAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO

“Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del Registro de Predios.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 161-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005

Resolución N° 151-2005-SUNARP-TR-L del 18.3.2005

Resolución N° 125-2005-SUNARP-TR-L del 4.3.2005.

Decimosétimo Precedente: QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

“Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17.6.2003

Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003

Resolución N° 97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004.

Décimo Octavo Precedente: IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 507-2001-ORLC/TR del 14.11.2001

Resolución N° 464-1997-ORLC/TR del 12.12.1997

Resolución N° 305-2000-ORLC/TR del 28.9.2000

Resolución N° 45-2002-ORLC/TR del 24.1.2002.

Decimonoveno Precedente: INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003
Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000
Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001
Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004.

ESTE PRECEDENTE DEJADO SIN EFECTO⁶

Vigésimo Precedente: INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC

“Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11.4.2003
Resolución N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4.10.2004
Resolución N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005.

Vigésimo Primer Precedente: 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.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6.11.2003
Resolución N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004
Resolución N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004.

Vigésimo Segundo Precedente: ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5.8.2004
Resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004
Resolución N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28.1.2005.

Vigésimo Tercer Precedente: CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

⁶ PRECEDENTE DEJADO SIN EFECTO EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO ADOPTADO EN LOS PLENOS XXVII Y XXVIII REALIZADOS EL 21, 22 Y 23 DE NOVIEMBRE DEL 2007, PUBLICADO EN SEPARATA ESPECIAL DE EL PERUANO EL 01.03.2008.

“La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 327-1999-ORLC/TR del 3.12.1999

Resolución N° 68-2003-SUNARP-TR-L del 7.2.2003

Resolución N° 214-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

Cuando el mandato judicial provenga de un órgano jurisdiccional cuya competencia territorial sea distinta de aquella donde se halla circunscrita la Oficina Registral, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 042 - 2005 - SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

Lima, 18 de marzo de 2005.

| | |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| APELANTE | : MINERA SULLIDEN SHAHUINDO S.A.C. |
| TÍTULO | : N° 28484 del 20 de setiembre de 2004. |
| RECURSO | : Del 23 de diciembre de 2004. (Exp. N° 019-2005) |
| REGISTRO | : De Predios de Cajamarca. |
| ACTO (S) | : Anotación de demanda contencioso administrativa. |
| SUMILLA | : EXHORTO |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la anotación de la demanda contencioso administrativa presentada contra la Resolución N° 220-2004-SUNARP-TR-L de 16 de abril de 2004, en el extremo de su parte resolutive que señala "que el título tiene los defectos advertidos en los numerales 11, 12 y 13 del análisis de la presente resolución"; y como pretensión accesorio se ordene la inscripción del título N° 10859 originalmente N° 8696.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte judicial conteniendo:
- Oficio N° 687-2004-1º/SECA de 17 de setiembre de 2004, suscrito por el Secretario de la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, Adrián Alberto Zárate Reyes;
- Copia autenticada del escrito de solicitud de medida cautelar;
- Copia autenticada de la Resolución N° 01 de 30 de junio de 2004;
- Copia autenticada de la Resolución N° 02 de 19 de julio de 2004 que declara procedente el pedido de medida cautelar de anotación de la demanda sobre bienes no inscritos, disponiéndose remitir los partes correspondientes de conformidad al artículo 673º del Código Procesal Civil;
- Copia autenticada de la Resolución N° 03 de 15 de setiembre de 2004 donde se dispuso oficiar a la Oficina Registral de Cajamarca para la ejecución de la medida cautelar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Cajamarca, Froilán Trebejo Peña, formuló observación en los términos siguientes:

"Por presentado el recurso, se advierte que la presentante solicita que se de cumplimiento lo dispuesto por el juez.

Sobre el particular cabe manifestar que en su oportunidad se informó al Sr. Juez que para cumplir con su mandato, tenía que cumplirse con la remisión de los partes judiciales por el canal regular, es decir mediante exhorto.

En casos similares, el Tribunal Registral, por ejemplo, mediante Res. N° 057-98-ORLC/TR del 30/01/98, se ha pronunciado que para el cumplimiento de las resoluciones judiciales fuera de la competencia territorial del Juez, deberá librarse exhorto al juez de igual clase del lugar donde debe ejecutarse la medida dispuesta en la resolución a fin de proceder a su inmediata inscripción, de conformidad con lo prescrito en el Art. 156 de la L.O.P.J.

La tramitación de la inscripción en un lugar distinto al lugar donde el juez ejerce competencia territorial, es una práctica judicial y registral amparados en el Art. 4 y 156 de la L.O.P.J. y el Art. 151 del C.P.C.

Por lo expuesto, el escrito presentado el 02/12/2004, no enerva el contenido del Oficio remitido al Juez de la causa."

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El artículo 7° del RGRP define al "título" a efectos de la inscripción, como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.
- Por su parte, el artículo 9° del RGRP señala que cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz. A este respecto, el artículo 235° del C.P.C. señala que son documentos públicos (i) el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y (ii) la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.
- En el caso de una medida cautelar de anotación de demanda, resulta claro que el "título" está constituido por los partes judiciales extendidos por el Juzgado o Sala. Así lo establece el artículo 133° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que a la letra dispone:
 - "Artículo 133°.- Medida cautelar de anotación de demanda
- La medida cautelar de anotación de demanda se extiende en mérito de parte judicial que contendrá copia íntegra de la demanda, del auto admisorio de la misma y de la resolución que concede la medida...."
- El Registrador, no ha formulado observación alguna respecto al "título" ingresado bajo el N° 28484, que contiene los partes judiciales expedidos por la Primera Sala Contencioso Administrativa (...) y el Oficio dirigido al Registrador de la Oficina Registral de Cajamarca mediante el cual le requiere dar estricto cumplimiento a su Resolución que declara procedente la solicitud de medida cautelar de anotación de la demanda sobre bienes no inscritos, debiendo en consecuencia abrirse una partida especial para tales efectos.
- Es decir, que el Registrador no ha objetado el "título" que debiera dar lugar a la anotación de la demanda solicitada, el mismo que incuestionablemente contiene un acto inscribible, reconocido como tal en el inciso 7 del artículo 2019° del C.C.
- Las observaciones del Registrador de Cajamarca están referidas a la forma en que los partes judiciales expedidos por la Primera Sala Contencioso Administrativa le fueron remitidos, directamente y no vía exhorto; señalando que "tenía que cumplirse con la remisión de los partes judiciales por el canal regular, es decir mediante exhorto."

- Es decir que, pese a que el Oficio de la Primera Sala Contencioso Administrativa ha sido dirigido directamente al Registrador de la Oficina Registral de Cajamarca, éste se niega a anotar la demanda porque considera que no puede cumplir el mandato judicial, si los partes no le son remitidos vía exhorto.
- Según lo dispone el artículo 2010º del Código Civil, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria; y es indiscutible que los partes judiciales constituyen instrumento público.
- Ya la Cuarta Sala del Tribunal Registral ha señalado en el cuarto considerando de su Resolución N° 110-2003-SUNARP-TR-T del 5 de junio de 2003 que "tratándose de inscripción de resoluciones judiciales, el título formal que da mérito a la inscripción es el parte judicial que contiene las piezas procesales pertinentes debidamente certificadas por el auxiliar jurisdiccional respectivo...".
- Dicha resolución establece en su tercer considerando que "cuando el mandato judicial provenga de un órgano jurisdiccional cuya competencia territorial sea distinta de aquella donde se halla circunscrita la Oficina Registral, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues el Juez de la causa consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía. Es decir, será el Juez quien determine si transita o no por la vía del exhorto para la inscripción en el registro de su mandato."
- Los artículos 21º y 22º del RGRP otorgan al interesado la posibilidad de presentar una solicitud de inscripción en una oficina registral no competente - en el caso materia del presente recurso, la de Lima -, la misma que actuará como oficina receptora, siendo de responsabilidad del Registro remitir la solicitud a la oficina de destino (...).
- Es decir, si los partes judiciales presentados en Cajamarca bajo el Título N° 28484, hubiesen sido presentados en la Oficina Registral de Lima, ¿ya no hubiese sido necesario el trámite del exhorto?
- Tal como acreditamos con la Resolución expedida por la Jueza del 3er. Juzgado Civil de Cajamarca, SULLIDEN tramitó los exhortos exigidos por el Registrador, sin embargo dicho exhorto hasta la fecha no ha sido cumplido a causa del gravísimo error cometido por la referida magistrada, quien incumpliendo su deber y la orden directa de la Primera Sala Contencioso Administrativa, se ha permitido cuestionar el exhorto bajo un argumento tan absurdo como que la Sala no ha cumplido con nombrar depositario (para la anotación de la demanda).
- Hacemos mención a la diligencia con la que en todo momento ha actuado SULLIDEN durante la tramitación del título materia del presente recurso, porque consideramos que contradice cualquier sistema legal y registral, el hecho de que se nos niegue la garantía de la prioridad preferente, que perseguimos mediante la anotación de la demanda que se solicita bajo el título N° 28484, por causa de la exigencia de formalidades innecesarias por parte del Registro de Cajamarca.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz. Con el informe oral de la abogada Claudia Lucena Mayorga.

De lo expuesto y del análisis del caso, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si se requiere tramitar, en todos los casos, vía exhorto las resoluciones judiciales que contienen mandato de inscripción, dictadas por jueces de distinto distrito judicial al que corresponde la Oficina Registral donde se extenderá la inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título impugnado se pretende la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda contencioso administrativa contra la Resolución N° 220-2004-SUNARP-TR-L de fecha 16.04.2004 expedida por la Primera Sala del Tribunal Registral con sede en Lima. Esta resolución se pronunció en la apelación del título N° 10859 (antes 8696) procedente de la Oficina Registral de Cajamarca, por la cual se solicitaba la inmatriculación de un predio rural ubicado en la provincia de Cajabamba, y que fue observado en primera instancia por el Registrador de Cajamarca.

El Tribunal Registral revocó la observación y declaró que el título era inscribible siempre que se subsanaran ciertos defectos que fueron advertidos por la segunda instancia registral. El apelante consideró que el Tribunal Registral, al revocar la única observación pendiente que fuera materia del recurso, debió ordenar la inscripción y no señalar nuevas objeciones pues ello atentaba contra normas legales expresas que prescriben la improcedencia de la modificación de la resolución impugnada en perjuicio del apelante, además de la afectación a su derecho a un debido proceso, a la pluralidad de instancias y a la legítima defensa. En ese sentido, solicitó que el Tribunal Registral declarara la nulidad del extremo en que se advierten nuevos reparos al título. Este pedido fue declarado improcedente por la Resolución N° 296-SUNARP-TR-L del 14.05.2004, puesto que el Tribunal Registral constituye la segunda y última instancia administrativa y contra sus resoluciones sólo procede la interposición de demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

2. De conformidad con el artículo 164° del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el Reglamento):

“En los casos en los que proceda la interposición de demanda contencioso administrativa contra resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación se mantendrá vigente por el plazo de cuarenticinco días contados desde la notificación de la resolución al interesado, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado. Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación”.

En el III Pleno del Tribunal Registral⁷ se acordó que el plazo establecido en este artículo ha sido tácitamente modificado a *tres meses* por la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo. En tal sentido, debe entenderse que la medida cautelar de anotación demanda, para gozar de la retroprioridad, debe ser anotada dentro del plazo aludido, caso contrario, el asiento de presentación caduca automáticamente.

3. Para acogerse a la reserva de prioridad indicada en el considerando precedente, el interesado presentó al Registro de Predios de Cajamarca copia de la demanda

⁷ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 5 de junio de 2003.

contencioso administrativa interpuesta ante el Poder Judicial contra la resolución del Tribunal Registral. La inscripción de este título fue denegada por la Registradora pues carecía de las formalidades de un mandato judicial y por la imposibilidad de inscribir por ausencia de partida registral abierta para el predio, toda vez que el título se trataba de una inmatriculación.

En efecto, en vía de apelación, el Tribunal Registral corroboró que el título carecía de las formalidades necesarias para lograr su inscripción, pues el presentante consideraba que la anotación de demanda a que se refería el artículo 164º del Reglamento era la simple comunicación al Registro de su ingreso al Poder Judicial, para lo cual alcanzó copia de la misma y de su auto admisorio. En suma, el título no contenía acto inscribible al faltar el mandato judicial para la anotación de la medida cautelar pertinente. A esto se agregó el inconveniente de la ausencia de una norma reglamentaria que estableciera el procedimiento para la anotación de la demanda contencioso administrativa que resguardase la prioridad cuando el acto denegado precisamente consistía en abrir folio en el Registro.

El Tribunal Registral mediante Resolución N° 178-2004-SUNARP-TR-T del 07.10.2004 consideró que este supuesto justificaba la apertura de una partida especial. Se sostuvo en la aludida resolución: *“El fundamento central de la necesidad de abrir una partida especial para este caso, radica en el hecho de publicar la existencia del proceso judicial contencioso administrativo cuando su inscripción es solicitada dentro del plazo previsto en el artículo 164º a fin de conservar la prioridad”*. Dicho de otro modo, si la anotación de demanda es solicitada fuera del plazo de vigencia del asiento de presentación, esto es, al tiempo en que éste ya caducó, entonces la apertura de la partida especial no tiene ninguna razón de ser, dado que existen normas expresas como los artículos 134⁰⁸ y 123⁰⁹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que prohíben la anotación de medidas cautelares sobre predios no inmatriculados.

En consecuencia, resolviendo la apelación, el Tribunal confirmó la denegatoria de inscripción, abriendo la posibilidad de generar una partida especial pero únicamente para el supuesto en que la demanda contencioso administrativa que se desee anotar esté vinculada al título cuya finalidad conlleva a la apertura de folio registral y que, obviamente, la medida cautelar ingrese al Registro para su inscripción dentro de dicho plazo.

4. En el caso de autos, la presentante solicita la anotación de demanda y el Registrador ha denegado la inscripción bajo el argumento de que el parte judicial no ha sido tramitado vía exhorto. El Tribunal Registral ha emitido resoluciones reiteradas sobre la materia¹⁰. En

⁸ Art. 134º: “La medida cautelar de anotación de demanda se extiende en mérito de parte judicial que contendrá copia íntegra de la demanda, del auto admisorio de la misma y de la resolución que concede la medida. **El número de la partida registral del predio debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial correspondiente**”.

⁹ Art. 123º: “Sólo se anota en el Registro de Predios el embargo en forma de inscripción respecto de predios inmatriculados. No procede la apertura de partida especial para la anotación del embargo dispuesto sobre inmueble no inmatriculado”.

¹⁰ A partir de la expedición de la Resolución del Tribunal Registral N° 242-2000-ORLC/TR del 11 de agosto de 2000, se modificó el criterio interpretativo contenido en la Resolución N° 250-96-ORLC/TR de 30 de junio de 1996 y otras (en las que se requería la intervención de juez competente en la remisión del oficio) señalándose que “los jueces remiten partes judiciales a los registradores públicos a fin de que estos realicen actos de su competencia, esto es, inscripciones y/o anotaciones, actos que se encuadran dentro de una función administrativa; resultando por tanto

la Resolución N° 110-2003-SUNARP-TR-T del 05.06.2003, de cuyos argumentos conviene la apelante, la Cuarta Sala del Tribunal Registral ha sostenido que *el exhorto se emplea para la realización de diligencias o actos judiciales que son de imposible ejecución por el Juez de la causa en razón de los límites territoriales a los cuales está sometido*. En ese sentido, su intervención es encomendada al juez del lugar donde tendrá lugar la actuación judicial. Sin embargo, en los supuestos de inscripciones en Oficinas Registrales fuera de la competencia territorial del juez que ordena la inscripción, el exhorto deviene en fútil, toda vez que la intervención del juez de destino es irrelevante, pues éste sólo se limitará a derivar los partes al registro, acción que puede ser realizada incluso por el propio interesado si los partes judiciales están dirigidos directamente al Registrador quien practica la inscripción.

Un argumento adicional en favor de esta posición es el hecho de que los mandatos judiciales no están sujetos a restricciones para su cumplimiento porque su competencia es de alcance nacional. No obstante, se precisó en el tercer acápite del análisis de la aludida resolución, "cuando el mandato judicial provenga de un órgano jurisdiccional cuya competencia territorial sea distinta de aquella donde se halla circunscrita la Oficina Registral, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, *salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues el Juez de la causa consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía. Es decir, será el juez quien determine si transita o no por la vía del exhorto para la inscripción en el registro de su mandato.*"

En estos casos, el exhorto debe ser exigido por tratarse de una formalidad impuesta por la misma autoridad judicial, siendo objeto de calificación por parte del Registrador.

5. Revisados los partes judiciales encontramos que a través de la Resolución N° 03 del 15.09.2004, emitida por la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de Lima, se ordenó librar exhorto con la finalidad de ejecutar la medida cautelar concedida, es decir, la anotación de demanda. No obstante ello, se aprecia que el oficio por el cual se remiten los partes judiciales al Registro, se dirige directamente al Registrador de la Oficina Registral de Cajamarca y, de otro lado, que el referido oficio es suscrito por el Secretario de la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, y no por el Presidente de la Sala, como dispone el artículo 45⁰¹¹ de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el artículo 148⁰¹² del Código Procesal Civil.

Asimismo, se ha advertido que el parte judicial se encuentra incompleto al faltar la foja 344 del mismo, omisión que debe ser subsanada.

Por tanto, la observación del Registrador debe ser confirmada, mas no por sus fundamentos, sino porque el mismo órgano jurisdiccional determinó que la inscripción debía ser tramitada vía exhorto, y debe ser asimismo ampliada, en el sentido de

inaplicables las normas referidas al exhorto en tanto los Registradores Públicos al inscribir o efectuar una anotación no realizan diligencias o actuaciones judiciales."

¹¹ **Artículo 45º.-** Los Presidentes de las Salas de la Corte Suprema y Cortes Superiores tienen las siguientes atribuciones y obligaciones: (...)

4.- Suscribir las comunicaciones, los exhortos, los poderes y demás documentos. (...)

¹² **Artículo 148º.-** A los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él.(...)

requerirse el cumplimiento del requisito formal de la suscripción del oficio por el magistrado competente y completar la foja faltante del expediente judicial.

6. De otro lado, hemos indicado que la anotación de demanda sobre impugnación de una resolución expedida por el Tribunal Registral tiene por finalidad preservar la prioridad del asiento de presentación del título que no llegó a inscribirse, y que se permite su anotación en partida especial sólo cuando ha sido solicitada dentro del plazo previsto en el artículo 164º del Reglamento y el título verse sobre inmatriculación de un bien inscribible (u otro acto que dé lugar a la apertura de nuevo folio).

Empero, el asiento de presentación del título en cuestión a la fecha ya ha vencido, pues el plazo de tres meses computados desde la notificación de la resolución impugnada en el contencioso administrativo ha transcurrido sin que se haya solicitado la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda¹³. En otras palabras, el supuesto de hecho para la apertura de la partida especial se ha desvanecido y la anotación de demanda tal como ahora se muestra tiene que ser calificada, en principio, como cualquier solicitud, salvo por los privilegios concedidos a los títulos de origen judicial por el artículo 2011º del Código Civil.

Ello supone, entonces, que el presente título retrotraerá sus efectos a la fecha de su ingreso al registro y no a aquélla del título primigeniamente apelado que pretendía la inmatriculación del predio.

7. Efectivamente, en estricto, la anotación de demanda peticionada resultaría improcedente a la luz de las normas reglamentarias expuestas en el tercer considerando. No obstante, dada su calidad de título judicial el Tribunal Registral debe evaluar dos situaciones: 1) Que exista un pronunciamiento claro y expreso del órgano jurisdiccional en el sentido de abrir una partida especial para la anotación de la demanda; y 2) Que la anotación de la demanda sea compatible con los antecedentes registrales.

Sobre el primer punto, advertimos que la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de Lima ha asumido la posición en mayoría de que procede la anotación de la demanda aún cuando conoce que el predio no está inmatriculado, para lo cual ordena la apertura de una partida especial. Señala el octavo considerando de dicha resolución lo siguiente: "en el caso peticionado, nos encontramos ante una solicitud de anotación de la demanda que no corresponde a lo previsto en nuestro ordenamiento adjetivo, razón por la cual corresponde al Juzgador, como Director del Proceso (artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil) y en ejercicio del poder genérico de cautela previsto en el artículo 629º del CPC: *"Además de las medidas cautelares reguladas en este Código y otros dispositivos legales, se puede solicitar y conceder una no prevista, pero que asegure de la forma más adecuada el cumplimiento de la decisión definitiva"*; que el Juez, en este caso la Sala, disponga de las medidas cautelares apropiadas que cumplan con los requerimientos del caso concreto, nos referimos a las medidas cautelares innominadas, y que en el presente caso persiguen la inscripción de la demanda en una partida especial, la cual se deberá aperturar para dichos efectos."

En tal sentido, esta Sala del Tribunal Registral no entrará a valorar los fundamentos que motivaron la decisión judicial, por cuanto ello escapa a su competencia, además de que está impedida de hacerlo por ser un mandato judicial expreso, en virtud de lo prescrito por el segundo párrafo del artículo 2011º del Código Civil y el artículo 4º de la Ley Orgánica

¹³ El plazo para la presentación del título conteniendo los partes judiciales de anotación de la demanda venció el 20 de julio de 2004.

del Poder Judicial, sin que ello signifique la renuncia a la calificación de las cuestiones formales del título.

En resumen, teniendo en cuenta la existencia de una orden judicial expresa y clara en el sentido de abrir una partida especial para anotar la demanda, la inscripción debe ser admitida, para lo cual deberá estarse a lo que se indica en el acápite siguiente.

8. En relación al segundo punto, sobre los antecedentes registrales, no se evidencia información alguna en el expediente, respecto a que el predio con UC 1796, que fue materia del pronunciamiento mediante la Resolución N° 220-2004-SUNARP-TR-L, actualmente impugnada judicialmente, cuente con partida abierta en el Registro, así como tampoco de encontrarse pendientes de inscripción títulos incompatibles con la apertura de la partida especial dispuesta por la Sala, advirtiendo además esta instancia que el Registrador de Cajamarca basó su observación únicamente en la formalidad del exhorto y en la omisión de una de las fojas de la resolución cautelar.

En tal sentido, y estando ante un mandato judicial, es procedente abrir una partida especial, en la cual debe verificarse que el predio a que se refiere la medida cautelar y que resguardará la prioridad para su eventual inmatriculación, se encuentre debidamente identificado e individualizado en su descripción física: área, linderos y medidas perimétricas. Ello por cuanto de conformidad con el sistema de folio real, manifestación del principio de especialidad¹⁴, los bienes, las personas jurídicas, los derechos y los demás elementos de la publicidad registral, deben estar clara y perfectamente determinados, teniendo como marco para ello, la partida registral¹⁵.

9. En tal sentido, se requiere que el título contenga los documentos que permitan dicha individualización, para lo cual procede la aplicación analógica de la norma prevista en el segundo párrafo del artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que señala lo siguiente:

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas, se presentará el certificado catastral otorgado por la dependencia competente del Ministerio de Agricultura. Tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas pero que cuentan con planos catastrales, se presentará el plano catastral del predio a inmatricular donde conste su código catastral. En ambos supuestos, se acompañará además la memoria descriptiva del predio firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, debidamente visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en el certificado o plano catastral respectivo.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas en áreas donde no existan planos catastrales, se presentará el plano del predio elaborado y firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, debidamente visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura.

¹⁴ Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.- 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.(...)

¹⁵ **Artículo 6º.- Partida registral**

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

Los planos a los que refiere el presente artículo deberán estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal.

Tal como se indicara en el numeral 6, el título primigenio ya ha caducado, es por ello que los documentos que lo conformaban ya no forman parte del presente título ni del archivo registral; en tal sentido, deberá presentarse como documentos complementarios los instrumentos señalados en el párrafo que precede y que se encontraban en el título tachado.

Por tanto, procede ampliar la observación en el sentido indicado en este punto.

Estando a lo acordado por unanimidad, interviniendo las Vocales Martha del Carmen Silva Díaz y Rosario del Carmen Guerra Macedo, por abstención de los Vocales de la Cuarta Sala del Tribunal Registral Rolando Acosta Sánchez y Hugo Echevarría Arellano, según lo dispuesto por la Resolución N° 010-2005-SUNARP/SA:

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público de Cajamarca al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos esgrimidos en el análisis de la presente resolución y **AMPLIARLA** de conformidad con lo señalado en los acápite 5 y 9 de la misma.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta (ad-hoc) de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

WALTER MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

Calificación del parte notarial proveniente del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública: “La escritura pública otorgada como consecuencia de un proceso judicial no contiene un mandato judicial, por lo cual no son aplicables las limitaciones a la calificación contempladas en el último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

Aplicación de la Ley N° 27616: “La Ley N° 27616 es aplicable a los títulos presentados para su inscripción a partir del 1° de enero de 2002.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 375 - 2003 -SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 20.JUN.2003

APELANTE : CÉSAR AUGUSTO DUBOIS DÁVILA.
TÍTULO : 46283 DEL 10 DE MARZO DE 2003.
HOJA DE TRÁMITE : 17880 DEL 22 DE ABRIL DE 2003 Y 22280 DEL 21 DE MAYO DE 2003.
REGISTRO : DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.
ACTO : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por la Jueza del 29° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima en rebeldía y a favor de los demandados Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez, por parte de Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., representada por Juan Fernando Vargas Valdez, en mérito a la escritura pública del 29.1.2002 extendida ante el notario César Humberto Bazán Naveda; asimismo se ha adjuntado copia legalizada de los recibos de pago del impuesto predial.

A esta instancia se han presentado los siguientes documentos:

- Copia simple del Certificado de Inscripción expedido por RENIEC, correspondiente a Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y,
- Copia simple del Certificado de Inscripción expedido por RENIEC, correspondiente a Raquel Bazalar Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público Dr. Remigio Aparicio Rojas Espinoza del Registro de Propiedad Inmueble de Lima formuló observación por los siguientes fundamentos:

1.- Respecto de la cedente: Vista la minuta del 02-01-92 se advierte que el inmueble fue transferido a favor de la señora Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo, sin señalar su estado civil, pero se dice en la introducción de la minuta a quienes se le denominará “los compradores”. Por lo que para calificar los extremos de la cesión debe señalarse su estado civil, además, en el proceso debe ser comprendida ya que de ella deriva el presente contrato.

2.- Respecto del estado civil: a) Deberá señalar mediante instrumento público el estado civil de los compradores y en la escritura pública en la parte de la introducción se deberá precisar que la jueza lo hace en nombre y representación de los compradores.

b) Se deja constancia que si los compradores son casados deberán comparecer sus cónyuges de conformidad con el Art. 311 del Código Civil.

3.- Pago del impuesto de alcabala. De conformidad con el Art. 7 del Decreto Legislativo N° 776 modificado por la Ley N° 27616, sírvase acreditar el pago del impuesto de alcabala, de los inmuebles materia de transferencia. Se deja constancia que a efectos de acreditarlo deberá adjuntar: Copia del recibo de pago certificado notarialmente o autenticado por el fedatario de la ORLC. En el citado recibo debe constar la identificación del inmueble, para efectos de establecer que se trata del mismo bien, de lo contrario deberá presentar complementariamente la hoja de resumen (HR) y la declaración jurada de autoavalúo (PU) y la Hoja de Liquidación o Constancia de no adeudo expedido por la respectiva Municipalidad.

Base Legal: Artículos 2010 y 2011 del Código Civil, Numeral III y V del Título Preliminar y los Artículos 7, 10, 31 al 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apelante sustenta su impugnación señalando lo siguiente:

- Que, el documento público que se pretende inscribir ha sido generado como consecuencia y efecto de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública promovido por Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., titular de dominio del inmueble sub materia, contra los señores Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodriguez, compradores del inmueble materia de rogatoria quienes no intervinieron en el proceso ni suscribieron la escritura pública. Por tanto, no compete al registrador verificar el desarrollo del proceso, los fundamentos o el contenido de las resoluciones judiciales así como su adecuación a la ley, por cuanto implicaría cuestionar aspectos que fueron valorados en su oportunidad por el Juez, como lo ha establecido la constante jurisprudencia registral. En este orden de ideas, no existe la obligación de consignar el estado civil de Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo, por no ser parte de la relación contractual sometida mediante escritura pública.
- Respecto del segundo punto de la observación, adjunta copia de los certificados de inscripción de los señores Sobrino y Bazalar.
- Asimismo, siendo que la transferencia efectuada tuvo lugar con anterioridad a la vigencia de la norma aludida por el Registrador, Ley N° 27616 que modifica el Decreto Legislativo N° 776, está exonerada del impuesto de alcabala para el presente trámite ante el Registro, bastando sólo la constancia de exoneración del impuesto de alcabala que el Municipio de Santiago de Surco, debería expedir; pero debe tenerse en cuenta que dicho impuesto grava las transferencias y el sujeto pasivo—obligado es el comprador, por tanto la certificación de exoneración la extendería a instancia de éstos y no a la vendedora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 1321853 del Registro de Propiedad Inmueble figura inscrito el inmueble denominado: Departamento N° 302 del Tercer Piso, ubicado en Calle Doña Delmira N° 161, del distrito de Santiago de Surco, con un área de 101.96 m2.
- En el asiento 1-c - rubro títulos de dominio -, de la ficha N° 1321853 corre inscrito el dominio del inmueble a favor de Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., en

- virtud de la escritura pública del 19.9.1996 otorgada ante Notario Igor Sobrevilla Donayre.
- Dicho inmueble se independizó del inscrito en la ficha N° 1131104 denominado Lote 23 de la Mz C-2, con frente a la calle Doña Delmira, Urbanización Los Rosales – Tercera Etapa, del distrito de Santiago de Surco, con un área de 300.00 m2.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

1. Si el parte notarial presentado que formaliza un contrato de compraventa, cumple con los requisitos establecidos en la ley del notariado.
2. Si la Ley N° 27616 es aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a su vigencia pero presentados al Registro a partir del 1 de enero de 2002.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: Del parte notarial contenido en el título venido en grado, se aprecia que se interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa, incoada por Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., contra Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez.

La minuta de compraventa anexa a la demanda consigna como vendedora a Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., y como compradora a Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo, respecto del departamento ubicado en el tercer piso N° 302, de la calle Doña Delmira, distrito de Santiago de Surco, apreciándose como fecha de dicha minuta el 2 de enero de 1992.

Mediante la primera cláusula adicional de la minuta referida en el párrafo precedente, la primigenia compradora Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo, cede su posición contractual en favor de Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez, respecto de la compraventa del departamento antes referido, consignándose como fecha de dicha cláusula adicional, el 6 de octubre de 1992.

SEGUNDO: De la sentencia contenida en la Resolución N° 7 del 18 de julio de 2001, inserta en la escritura pública a que se refiere la inscripción solicitada, se aprecia que en el punto cuarto de la parte considerativa se señaló: *que se ha acreditado que los demandados han adquirido la calidad de compradores, por efecto de la cesión de posición contractual en el contrato de compra venta del inmueble materia de la demanda, el mismo que no ha sido materia de tacha de nulidad ni de falsedad, por lo que en aplicación del Artículo 1412 de Código Civil, resulta procedente que la vendedora pueda compeler a los compradores a llenar la formalidad requerida para formalizar la escritura pública del contrato objeto de la demanda, teniéndose en cuenta que la vendedora ha acreditado la propiedad del inmueble.*

De la referida resolución se advierte que el juez manifiesta que, los demandados pese a haber sido válidamente notificados con la demanda, anexos y resolución admisorio no han salido a juicio, no han contradicho los fundamentos de la demanda ni han cuestionado los medios probatorios admitidos, por lo que el juzgador declaró su rebeldía, originándose el efecto de la presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la

demanda y, en su parte resolutive, falla ordenando que los demandados en su condición de compradores cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble sublitis, como consecuencia del proceso judicial seguido para dicho efecto.

TERCERO: Cabe señalar que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de compraventa, a fin de que este acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro.

CUARTO: En el título alzado, el órgano jurisdiccional ha valorado la minuta, lo que precisamente determinó que se dictara la Resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura pública de compraventa; en consecuencia, al advertirse de los considerandos de la sentencia (conforme se expuso en el segundo numeral del análisis) que el órgano jurisdiccional ha valorado la minuta de compraventa y cesión de posición contractual, estableciendo la relación jurídica procesal únicamente entre Constructora Inmobiliaria Valle del Sur S.R.Ltda., en su calidad de demandante, y Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez, en calidad de demandados, no habiendo sido parte de dicha relación Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo; resulta irrelevante solicitar información respecto de la cedente Guadalupe Enriqueta Montes Giraldo, por tanto, corresponde revocar el primer punto de la observación.

QUINTO: Esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia, como las Resoluciones N°s 100-99-ORLC/TR del 12 de abril de 1999 y 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001, entre otras, que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, pudiendo ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, *siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, sino que la actuación del Juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia.*

SEXTO: En ese sentido, la escritura pública otorgada como consecuencia de un proceso judicial no contiene un mandato judicial, por lo cual no son aplicables las limitaciones a la calificación contempladas en el último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, que deberá verificarse entre otros aspectos, la formalidad de dicho instrumento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley del Notariado.¹⁶

¹⁶ Artículo 54.- **La introducción de la escritura pública expresará:**

- a) Lugar y fecha de extensión del instrumento;
- b) Nombre del notario;
- c) Nombre, nacionalidad, *estado civil* y profesión u ocupación de los comparecientes; *seguida de la indicación que proceden por su propio derecho;*
- d) *Los documentos de identidad de los comparecientes* y los que el notario estime convenientes;
- e) *La circunstancia de comparecer una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza;*
- f) La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso que alguno de los comparecientes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento;
- g) La indicación de intervenir una persona, llevada por el compareciente, en el caso que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta ley para el caso de intervención de testigos;
- h) La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los

SÉPTIMO: Revisado el parte notarial presentado se aprecia que en la introducción de la escritura pública se ha omitido consignar el estado civil de los compradores así como la circunstancia de comparecer la Jueza del 29º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en rebeldía de los demandados Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez, con indicación del documento que lo autoriza (resolución judicial), por lo que corresponde confirmar el literal a) del segundo punto de la observación.

Por consiguiente y de conformidad con los incisos c) y e) del precitado artículo y artículo 48 de la Ley del Notariado, *se deberá señalar mediante instrumento público aclaratorio, el estado civil de los compradores, y consignar en la introducción de la escritura pública que la Jueza interviene en nombre y representación de los demandados, con indicación del documento que la autoriza* (resolución judicial).

OCTAVO: Si bien es cierto, efectuada la búsqueda en el índice de propiedad inmueble y personas naturales de Lima, obran inscritos tres actos jurídicos de compraventa y poder especial, celebrados por Ricardo Eduardo Sobrino Valverde y Raquel Bazalar Rodríguez, en los que declaran tener el estado civil de casados, conformando entre sí una sociedad conyugal, según consta de los títulos archivados Nos. 22781 del 30.3.1987 y 1774 del 7.1.1993 que dieron mérito a extender los asientos 1-c y 2-c de la ficha N° 441962 del Registro de Propiedad inmueble de Lima y título archivado 70165 del 9.7.1990 que dio mérito a extender el asiento 1-a) de la ficha N° 169191 del Registro de Mandatos; ello no exime del cumplimiento obligatorio de los requisitos de la introducción de una escritura pública contemplados en el artículo 54 de la Ley del Notariado, a efectos de extender el asiento correspondiente, de conformidad con el artículo 50¹⁷ del Reglamento General de los Registros Públicos.

Teniendo presente que de los antecedentes registrales se advierte que los adquirentes del inmueble son casados entre sí, corresponde revocar el literal b) del segundo extremo de la observación.

NOVENO: Por otro lado, respecto de la acreditación del pago del impuesto de alcabala, debe señalarse que mediante Ley N° 27616 se modificaron diversos artículos de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por Decreto Legislativo N° 776, entre los mismos, el artículo 7 que quedó redactado de la siguiente manera: *“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente -impuesto predial, **impuesto de alcabala** e impuesto al patrimonio automotriz- en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.”*, norma que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2002 a tenor de la Tercera Disposición Transitoria y Final.

comparecientes;

- i) La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella;
- j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los comparecientes o que sea necesario a criterio del notario.

¹⁷ Artículo 50.- **Contenido general del asiento de inscripción:**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales, la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

DÉCIMO: En ese orden de ideas, de una aplicación inmediata de la Ley N° 27616 y teniendo en cuenta que el hecho que presupone su aplicación se encuentra determinado *por la fecha de presentación del título al Registro*, se concluye que en los casos en que el título que contiene la transferencia de un bien afecto al impuesto de alcabala, sea presentado al Registro a partir del 1 de enero de 2002, deberá acreditarse el pago de dicho impuesto, *no obstante que el acto cuya inscripción se solicita haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia*.

En ese sentido, del contenido del título se advierte que no se ha adjuntado recibo alguno o constancia que acredite el pago del impuesto anteriormente señalado, o la constancia de inafectación del impuesto de alcabala emitida por el respectivo gobierno local, por lo que debe confirmarse el tercer punto de la observación.

UNDÉCIMO: De conformidad con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 2011 del Código Civil y demás normas antes glosadas.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer punto y el literal b) del segundo punto de la observación, y **CONFIRMAR** el literal a) del segundo y tercer punto de la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA

Los actos jurídicos declarativos presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que viene a ser reconocida o definida, por tanto, sus efectos son retroactivos (ex tunc).

Dentro de este marco, y bajo los alcances del artículo 48º de la Ley del Notariado, la escritura pública aclaratoria constituye un acto jurídico declarativo, pues presupone una relación jurídica anterior contenida en otra escritura pública, a la cual precisa, corrige o define, por tanto sus efectos son retroactivos, es decir ex tunc.

FACULTADES PARA DISPONER DE BIENES O DERECHOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Conforme lo señala el artículo 315º del Código Civil, para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere la intervención del marido y la mujer, lo que no significa que la voluntad sea necesariamente manifestada en un solo acto, pudiendo hacerse mediante acto complementario celebrado en momento y lugar diferente, por lo que siendo ello un requisito subsanable, no procede la tacha sustantiva, sino la observación del título respectivo.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 192 – 2004 - SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 22 de noviembre de 2004

APELANTE : RICARDO MAMANI LLATASI.
TÍTULO : 12914 DEL 07 DE SETIEMBRE DE 2004.
REGISTRO : PREDIOS.
ACTO : DIVISIÓN Y PARTICIÓN.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- a) Rectificación del asiento de inscripción C 0001, de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, respecto al estado civil de los titulares de dominio, en mérito al título archivado No. 9506 del 19 de julio de 2004.
- b) La inscripción de la transferencia de propiedad vía división y partición del predio denominado Ccara Circa, a favor de Mariano Cruz Castillo, efectuada en mérito al mismo título archivado.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Solicitud de rectificación de asiento registral efectuada por Ricardo Mamani Llatasi.
- b) Copia de la escritura pública de compraventa de fecha 1 de octubre de 1970, suscrita ante Notario Público Julio Edgar Lezano Zúñiga.
- c) Copia de la escritura pública de aclaración, adición y modificación de fecha 20 de febrero de 2004, suscrita ante Notario Público Darwin Jonhson Gallegos Paz.
- d) D.N.I. del peticionante.
- e) Escrito conteniendo el recurso de apelación.
- f) Recibo de pago de derechos por apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Ricardo Mamani Llatasi en contra de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública Sandra Torres Galdos, recaída en el título 2004-12914, que expresa lo siguiente:

Se tacha el presente título por cuanto: No procede la rectificación de oficio, por cuanto la aclaración efectuada es a la escritura pública de fecha 1 de octubre de 1970, en la cual no aparece ninguna división y partición, por lo que el inmueble deberá de pasar a favor del solicitante en mérito a una escritura pública de división y partición.

ANÁLISIS JURÍDICO.

Según establece el artículo No. 2011 del Código Civil (p.p.) Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos inciso a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. Inciso c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas.

Conclusión: el título presentado queda tachado por no existir error (...).

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) Que, la Registradora Pública ha cometido error material en el asiento de inscripción C 0001, de la partida 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, al colocar el estado civil de los intervinientes.
- b) Asimismo, agrega que indebidamente se ha tachado su solicitud de división y partición, pues dicho acto aparece de la escritura pública de fecha 1 de octubre de 1970.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento C 00001 de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno aparece inscrito en calidad de primera de dominio el inmueble urbano ubicado en la Av. Túpac Amaru No. 618, del Barrio Pueblo Libre, del distrito de Juli, provincia de Chucuito, departamento de Puno.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto.

De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

- a) Precisar la naturaleza jurídica de una escritura pública aclaratoria y por lo tanto la naturaleza de la escritura pública del 20 de febrero de 2004 respecto de la escritura pública del 1 de octubre de 1970.
- b) Establecer la existencia de error material en la extensión del asiento de inscripción C 0001 de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno.
- c) Establecer la procedencia de la inscripción de la transferencia de propiedad, vía división y partición, a favor de Mariano Cruz Castillo del predio inscrito en la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno.

VI. ANÁLISIS

VI.1.PRECISAR LA NATURALEZA JURÍDICA DE UNA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA Y POR TANTO LA NATURALEZA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DEL 20 DE FEBRERO DE 2004 RESPECTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DEL 1 DE OCTUBRE DE 1970.

1. El artículo 48º de la Ley del Notariado aprobada por Decreto Ley 26002 regula la aclaración de los instrumentos públicos protocolares, dentro de los cuales se encuentra la escritura pública, señalando que: “El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Esta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica (...)”.

2. Dentro de las variadas y múltiples clasificaciones de los actos jurídicos, tenemos aquella que los clasifica en: constitutivos y declarativos¹⁸.

Son actos jurídicos constitutivos aquellos que crean nuevas relaciones jurídicas que van a producir sus efectos a partir de su realización y hacia el futuro (ex nunc), no pudiendo tener efectos por el tiempo anterior a su celebración, como la adopción, la compraventa, y todos aquellos actos en los cuales los derechos y las obligaciones surgen a partir de la celebración del acto.

En cambio, los actos jurídicos declarativos presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que viene a ser reconocida o definida, por ejemplo, el reconocimiento de un hijo extramatrimonial, el reconocimiento de una deuda, etc. Los efectos del acto declarativo son retroactivos (ex tunc).

3. Dentro de este marco, y bajo los alcances del artículo 48º de la Ley del Notariado, la escritura pública aclaratoria constituye un acto jurídico declarativo, pues presupone una relación jurídica anterior contenida en otra escritura pública, a la cual precisa, corrige o define, por tanto sus efectos son retroactivos, es decir ex tunc.

4. Bajo estos parámetros, cabe analizar tanto la escritura pública del 1 de octubre de 1970 como la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004.

5. Mediante escritura pública del 1 de febrero de 1970 se suscribe un contrato de compraventa entre las siguientes partes:

a) Como vendedores la sociedad conyugal conformada por Gerardo Cruz Sagua y Francisca Huaylla Atahuachi.

b) Como compradores: Mariano Cruz Castillo de estado civil soltero; Elena Cruz Huaylla, casada con Marcelino Zegarra; Isabel Cruz Huaylla, soltera; Leandra Cruz Huaylla (menor de edad en esa fecha).

6. La escritura pública del 1 de febrero de 1970 tuvo como objeto la compraventa de varios inmuebles de propiedad de los vendedores, y concluida su suscripción estamos ante un contrato de ejecución inmediata, es decir que la propiedad fue asumida por los compradores en el momento mismo de su suscripción.

¹⁸ Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA. Edición abril de 2001. Pág. 93.

Si esto es así, la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004, no podría – precisamente por su carácter aclaratorio - modificar dicha relación jurídica patrimonial, ya consumada, mediante la entrega del bien y el pago del precio respectivo.

7. Asimismo, aun cuando conforme al artículo 1351º del Código Civil mediante un contrato se puede crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, en el presente caso, y a pesar del nomen iuris atribuido a la escritura pública del 20 de febrero de 2004 (aclaración, adición y modificación), se tiene que de acuerdo al principio de primacía de la realidad por el cual para la atribución de efectos jurídicos no se está a la denominación que las partes otorgan al acto, sino al que fluya de sus estipulaciones), por tanto en este caso estamos ante una escritura pública aclaratoria, en la cual se precisa, corrige determinados aspectos del contrato de compraventa suscrito mediante escritura pública del 1 de octubre de 2004, cuyos efectos deben ser los de un acto jurídico declarativo, es decir ex tunc.

8. Si esto es así, se debe respetar la configuración interna y externa del contrato del 1 de febrero de 1970, es decir tanto en cuanto a la identidad de las partes que adquirieron el derecho (compradores); las partes que lo enajenaron (vendedores); y el objeto de la prestación de la relación jurídica patrimonial (los bienes materia de transferencia). Al respecto, y a mayor abundamiento de la cláusula tercera de la escritura pública de aclaración del 20 de febrero de 2004, se deja claramente establecido que se ratifica en lo demás el contenido de la escritura pública del 1 de octubre de 1970.

VI.2. RESPECTO DE LA EXISTENCIA DE ERROR MATERIAL EN LA EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN C 0001 DE LA PARTIDA REGISTRAL NO. 11010817 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE PUNO.

9. El artículo 81º del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución No. 195-2001-SUNARP/SN, contiene una enumeración de los errores materiales, señalando en su inciso a) que constituye error material “si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo”.

Asimismo, el artículo 82º de la citada norma legal señala que “*Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado (..)*”.

En el caso submatéria, tenemos que el apelante pretende se rectifique el asiento C0001 de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, evidenciando que se han cometido errores al consignar en el citado asiento de inscripción el estado civil de los compradores.

10. Del análisis de la escritura pública del 1 de octubre de 1970, la misma contiene el contrato de compraventa suscrito entre las siguientes partes:

- a) Como vendedores la sociedad conyugal conformada por Gerardo Cruz Sagua y Francisca Huaylla Atahuachi.
- b) Como compradores: Mariano Cruz Castillo; Elena Cruz Huaylla, casada con Marcelino Zegarra; Isabel Cruz Huaylla, soltera; Leandra Cruz Huaylla (menor de edad en esa fecha).

11. Asimismo, de la escritura pública del 20 de febrero de 2004, se indica el estado civil de la parte compradora de la anterior escritura pública, el mismo que por el transcurso del

tiempo ha variado, pues algunos de ellos que eran solteros al suscribir el contrato de compraventa del 1 de octubre de 1970, al 20 de febrero de 2004 son casados:

- a) Mariano Cruz Castillo, de estado civil casado.
- b) Elena Cruz Huaylla de Zegarra casada con Marcelino Zegarra Mamani.
- c) Isabel Cruz Huaylla de Ninaja, de estado civil casada.
- d) Leandra Cruz Huaylla, casada con Ricardo Mamani Llatasi

12. Verificado el asiento de inscripción C 0001, de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, este textualmente expresa lo siguiente:

“Inmatriculación a favor de doña Elena Cruz Huaylla de Zegarra, casada, Doña Leandra Cruz Huaylla, casada, con Marcelino Zegarra Mamani, quien procede por derecho propio y en representación de su poderdante don Mariano Cruz Castillo, con poder inscrito en la partida electrónica No. 11009908 del Registro de Mandatos de esta Oficina Registral de Puno, Don Ricardo Mamani Llatasi, Casado, Doña Isabel Cruz de Ninaja, Casada; por haberlo adquirido por compra venta otorgado por Don Gerardo Cruz Sagua y esposa Doña Francista Huaylla de Cruz, por el precio convencional de Diez mil con 00/100 soles oro, juntamente con otros inmuebles. Según más ampliamente consta en la escritura pública del 01/10/1970 otorgada ante Notario Público Julio Edgar Lezano Zúñiga en la ciudad de Juli, y de la escritura pública de aclaración, adición y modificación de fecha 20/2/2004, suscrita ante Notario Público de la ciudad de Julio Darwin Jonhson Gallegos Paz, adjunta plano, memoria descriptiva. Puno 24 de agosto de 2004”.

13. En tal sentido, teniendo en cuenta lo señalado en el ítem VI.1) de esta resolución y atribuyéndole a esta sala el carácter ‘aclaratorio’ a la escritura pública del 20 de febrero de 2004, respecto de la escritura pública que contiene el contrato de compraventa del 1 de octubre de 1970, tenemos que para la extensión del asiento de inmatriculación debe tenerse en cuenta la situación jurídica de los compradores al 1 de octubre de 1970, pues precisamente en esta fecha se perfeccionó y ejecutó dicho contrato y ello para efectos del cumplimiento de lo señalado en el artículo 11º inciso d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución No. 540-2003-SUNARP-SN¹⁹, de la siguiente forma:

Como compradores: Mariano Cruz Castillo, quien adquiere los correspondientes derechos sobre los inmuebles y específicamente sobre el inmueble objeto de inmatriculación, (1 de octubre de 1970) cuando aún su estado civil era de soltero, por tanto tendrán la calidad de propios, aun cuando a la fecha de la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004, su estado civil sea el de casado. Elena Cruz Huaylla de Zegarra, quien adquiere los derechos sobre los inmuebles y específicamente sobre el inmueble objeto de

¹⁹ **Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución No. 540-2003-SUNARP-SN.** Artículo 11º.- Contenido del asiento de inscripción: El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural, se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior (...).”

inmatriculación (1 de octubre de 1970), cuando su estado civil era ya de casada con Marcelino Zegarra Mamani, por tanto tendrán la calidad de pertenecientes a la sociedad conyugal, manteniéndose dicho estado a la fecha de la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004. Isabel Cruz Huaylla de Ninaja quien adquiere los correspondientes derechos sobre los inmuebles y específicamente sobre el inmueble objeto de inmatriculación, (1 de octubre de 1970) cuando aún su estado civil era de soltera, por tanto tendrán la calidad de propios, aun cuando a la fecha de la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004, su estado civil sea el de casada. Leandra Cruz Huaylla de Mamani quien adquiere los correspondientes derechos sobre los inmuebles y específicamente sobre el inmueble objeto de inmatriculación, (1 de octubre de 1970) cuando aún su estado civil era de soltera (menor de edad), por tanto tendrán la calidad de propios, aun cuando a la fecha de la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004, su estado civil sea el de casada con Ricardo Mamani Llatasi.

14. Por lo tanto, la rectificación a efectuarse conforme a lo señalado en el acápite precedente debe hacerse en mérito a la información que obra en el título archivado 2004-9504 que contiene las escrituras públicas del 1 de octubre de 1970 y 20 de febrero de 2004, conforme lo señala el artículo 82º del Reglamento General de los Registros Públicos.

VI.3. ESTABLECER LA PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD, VÍA DIVISIÓN Y PARTICIÓN, A FAVOR DE MARIANO CRUZ CASTILLO DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 11010817 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE PUNO.

15. Adicionalmente a la petición de rectificación por error material resuelta ya por esta instancia registral en los acápites precedentes, también es objeto de solicitud de inscripción la transferencia de propiedad vía división y partición a favor de Mariano Cruz Castillo, la misma que ha sido denegada por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Puno argumentando su no procedencia, por cuanto la aclaración efectuada es a la escritura pública de fecha 1 de octubre de 1970, en la cual no aparece ninguna división y partición, por lo que el inmueble deberá de pasar a favor del solicitante en mérito a una escritura pública de división y partición. (sic).

16. Conforme aparece de la escritura pública de 1 de febrero de 1970, los inmuebles objeto de transferencia vía contrato de compraventa fueron adquiridos por un precio global de 10 000.00 soles, y sin precisar a qué persona le corresponde tal o cual inmueble, por tanto, se entiende que fueron adquiridos sujetos al régimen legal de copropiedad.

17. La doctrina define la copropiedad como una propiedad común o pro indivisa, es decir, un derecho real en que la propiedad pertenece a varias personas por partes indivisas. El artículo 969º del Código Civil señala que *“hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”*. Conforme lo define Eugenio M. Ramírez Cruz²⁰, la cuota ideal es la medida límite de cada derecho respecto de su contenido, y tiene el efecto principal de excluir el hecho que los condóminos tengan una parte materializada o concreta del bien, porque en tal supuesto no habría copropiedad. Ello supone que ninguno de los titulares debe tener una parte materialmente determinada en el objeto. Ella resulta sólo de la partición. Puede decirse que hay un fraccionamiento del derecho de

²⁰ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales Tomo II. Editorial Rodhas. 2da. Edición abril de 2003. Pág. 439.

propiedad entre los diversos copropietarios, aunque este fraccionamiento es sólo intelectual.

18. Por tanto en el presente caso se tiene que los compradores en la escritura pública del 1 de octubre de 1970 adquirieron los bienes objeto de dicho contrato en calidad de copropietarios, siendo una de las maneras de poner fin a dicho régimen jurídico mediante la partición que los copropietarios pueden hacer de común acuerdo, de común acuerdo con homologación judicial y con intervención necesariamente judicial.

19. En el presente caso, tenemos que del análisis de la cláusula cuarta de la escritura pública del 1 de octubre de 1970 como de su aclaratoria contenida en la escritura pública del 20 de febrero de 2004, consta la manifestación de voluntad de los copropietarios de efectuar la partición de los bienes inmuebles que fueron objeto de dicho contrato de compraventa, y en la cual se adjudica el predio denominado Ccara Circa Chinchaya ubicado en la Av. Túpac Amaru No. 618 del Barrio Pueblo Libre, distrito de Juli, provincia de Chucuito, departamento de Puno, inmatriculado en el asiento de inscripción C 0001 de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno a Mariano Cruz Castillo, cuyo valor de autoavalúo es de 21 156.00 nuevos soles (veinte y un mil ciento cincuenta y seis y 00/100 nuevos soles).

Ello implica que los copropietarios han optado por la partición convencional regulada por el artículo 986° del Código Civil, *“Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime (...)”*, por lo que cabe verificar en el presente caso si se cumple con el requisito de intervención de todos los copropietarios para hacer válida la partición convencional.

20. En efecto, tal como fluye más ampliamente del considerando 13) de esta Resolución, las partes que adquirieron el derecho propiedad sobre, entre otros, el predio inmatriculado son: Mariano Cruz Castillo, la sociedad conyugal conformada por Elena Cruz Huaylla de Zegarra y Marcelino Zegarra Mamani, Isabel Cruz Huaylla y Leandra Cruz Huaylla de Mamani.

Sin embargo, verificada la escritura pública aclaratoria del 20 de febrero de 2004, la misma ha sido suscrita, y por tanto han manifestado su voluntad, todas las personas mencionadas, excepto Marcelino Zegarra Mamani, cónyuge de Elena Cruz Huaylla desde la fecha de la adquisición del derecho de propiedad sobre el inmueble inmatriculado en el asiento de inscripción C 0001 de la partida 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, por lo que se tiene que la manifestación de voluntad de la sociedad conyugal conformada por Elena Cruz Huaylla de Zegarra y Marcelino Zegarra Mamani, ha sido manifestada defectuosamente, ya que siendo los derechos sobre los bienes inmuebles adquiridos por escritura pública de fecha 1 de octubre de 1970 de la sociedad conyugal, conforme lo señala el artículo 315° del Código Civil, se requiere de la intervención del marido y de la mujer, lo que en el presente caso no ha ocurrido.

21. No obstante lo expuesto, tanto en la escritura pública del 1 de octubre de 1970 como en la escritura pública del 20 de febrero de 2004, Elena Cruz Huaylla, manifiesta su verdadero estado civil de casada, por tanto no fluye intención alguna de reflejar una situación jurídica inexistente para aparecer como la única titular de derechos, por tanto, al ser el acto de partición convencional por regla general de forma libre, es perfectamente posible que su cónyuge Marcelino Zegarra Mamani manifieste su voluntad en el sentido de prestar su conformidad al acto de partición contenido en la escritura pública del 20 de febrero de 2004, en documento aparte, mediante la denominada contratación entre ausentes, con lo que el acto se tendrá por válidamente celebrado, hecho que puede ocurrir en la etapa de ejecución de esta resolución, por lo que tratándose de un defecto

subsanaable, debe revocarse la tacha sustantiva, disponiéndose la observación del título venido en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

1. DISPONER la rectificación del asiento de inscripción C 001 de la partida registral No. 11010817 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, en los términos señalados en los ítems VI.1) y VI.2) de esta Resolución.
2. REVOCAR, la tacha sustantiva recaída en el título venido en grado referente a la solicitud de inscripción de la transferencia de propiedad vía partición a favor de Mariano Cruz Castillo, disponiéndose la observación del título venido en grado, conforme a lo expuesto en el considerando VI.3) de esta Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LINARES CARREÓN

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

Las inscripciones realizadas en el Registro de Propiedad Vehicular gozan de la presunción de exactitud y validez y sólo si se cancelan los asientos se presume extinguido el derecho a que dichos asientos se refieren.

La declaración de invalidez de los asientos registrales corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional, por lo que no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede registral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 229 - 2004 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 16 de Abril de 2004

APELANTE : LOURDES BACELISA LEDESMA VILLA.
TÍTULO : Nº 157 DEL 21 DE ENERO DE 2004.
RECURSO : DEL 12 DE FEBRERO DE 2004.
REGISTRO : PROPIEDAD VEHICULAR, Z.R. Nº VIII – SEDE TINGO MARÍA.
ACTO : COMPRAVENTA.
SUMILLA : PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad del vehículo con placa de rodaje YM-6318, efectuada por Lorenzo Santos Santos, representado por Elsa Amanda Gonzales Porras, a favor de Lourdes Bacelisa Ledezma Villa.

El título está conformado, entre otros, por los siguientes documentos:

- Acta notarial de transferencia de vehículo del 9.1.2003, otorgada ante el Notario de Huancayo Armando Zegarra Niño de Guzmán.
- Copia simple de la tarjeta de propiedad y copia simple del D.N.I. de Elsa Amanda Gonzales Porras.
- Copia legalizada notarial de la declaración Jurada al Impuesto al Patrimonio Vehicular correspondiente al año 2002 y del comprobante de pago.
- Testimonio de la escritura pública del 26.7.2002 extendida ante la Notaria de la ciudad de Puno, Eva Marina Centeno Zavala, que contiene el poder otorgado por Lorenzo Santos Santos a Elsa Amanda Gonzales Porras para que en su nombre y representación pueda vender y/o disponer de la unidad vehicular de su propiedad.
- Certificación expedida por el Registrador de la sección de publicidad de la Oficina Registral de Huancayo el 17 de febrero de 2003 respecto de que en el asiento A 00001 de la partida electrónica Nº 11007150 del Registro de Mandatos y Poderes, aparece registrado y vigente el poder otorgado por Lorenzo Santos Santos a favor de Elsa Amanda Gonzales Porras.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro Vehicular de la Zona Registral Nº VIII - sede Tingo María, Aydee Saldívar Dávila, formuló observación en los siguientes términos:

“Mediante Oficio N° 150-2003-SUNAT del 13.4.2003 la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria comunica que la documentación sustantiva que dio origen a la inmatriculación del vehículo se encuentra adulterado, verificado el contenido en la página web de Aduanas se pudo constatar que la póliza de importación con la que fue inscrito el vehículo con las siguientes características: Clase: Camioneta rural, Marca: Mitsubishi, Modelo: Pajero; año: 1995, Chasis: V46-4205580, Motor: 4M40-BH5013, Color: Plateado/blanco.

En cambio la declaración única de aduanas presentada para su inscripción por el propietario en esta sede describe las siguientes características: Clase: Remolcador, Marca:Volvo, Modelo: F-12, Año: 1990, Chasis: YV2H2B4A8LB451090, Motor: TD122FS-1001-1573443, Color: Rojo/verde/plomo; documentos contradictorios que configuran el delito de contrabando, y contra la fe pública por cuyo motivo se remite el informe a la gerencia del área registral dando a conocer sobre la situación irregular del vehículo que es motivo de transferencia y realicen las acciones necesarias.”

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- La adquisición de su vehículo fue a título oneroso y de buena fe, verificando previamente la información obrante en el Registro, así verificó que no existieran gravámenes y quién en el registro aparecía como titular registral.
- Las supuestas irregularidades encontradas lo han sido con fecha anterior a la adquisición que efectuara, así la Registradora no ha valorado ni tenido en cuenta los principios registrales de legitimación y buena fe Registral.
- El Tribunal Registral debe proceder a aplicar el artículo 2014 del Código Civil, pues existiendo una inscripción anterior regular y legal a nombre del anterior propietario Lorenzo Santos Santos, esta inscripción prevalece y la recurrente no puede ser perjudicada; sin tener ningún tipo de responsabilidad por supuestas irregularidades cometidas por personas ajenas a la recurrente y de hechos anteriores a la adquisición de su vehículo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha de inscripción del vehículo de placa YM-6318, figura que este se inmatriculó el 5.10.2001 a nombre de Felipe Casquino Flores. El vehículo fue inmatriculado con los siguientes datos principales: Clase: Remolcador, Marca: Volvo, Tipo de carrocería: Cabina simple, Año: 1990, Color: Rojo, verde, plomo, N° de serie: YV2H2B4A8LB451090, N° de Motor: TD122FS101157343, N° de cilindros: 6, combustible: Petróleo, Capacidad Pasajero: 2, N° de asientos: 3, N° de ejes: 2.

También consta la transferencia efectuada a favor de Lorenzo Santos Santos, el 18.1.2002, quien es el actual titular registral del bien y la afectación del vehículo por DUA falsificada según Oficio SUNAT N° 150-2003, realizada mediante el expediente 4634 del 17.12.2003.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

Del análisis del caso y de la documentación presentada, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la existencia de documentos presuntamente falsos en los antecedentes registrales, es causal para denegar la inscripción de actos posteriores.

VI. ANÁLISIS

1. Como se ha señalado en el punto IV: ANTECEDENTE REGISTRAL, en la base de datos del Registro de Propiedad Vehicular figura como titular de dominio del vehículo de placa de rodaje YM-6318, Lorenzo Santos Santos, quien a través de su apoderada transfiere el vehículo a favor de la compradora apelante.

Al calificar la compraventa la Registradora advierte, que existe una afectación por DUA falsificada sustentada en el Oficio N° 150-2003-SUNAT-300000 de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria del 19 de abril de 2003 y que en este oficio, que se encuentra en los antecedentes registrales del vehículo, esta entidad le comunica al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, que se han detectado 574 vehículos cuya documentación sustentatoria aduanera – Declaraciones Únicas de Aduanas -, utilizada para su inscripción, no corresponde con la información contenida en la base de datos de la SUNAT, por lo que se estaría ante documentación adulterada y/o falsificada. Agrega que, la información sea confrontada con la información física presentada ante Registros Públicos, la misma que al ser confirmada generaría "la anulación de la inscripción" debiendo ordenarse la captura del vehículo, en resguardo del interés fiscal, al configurarse entre otros el delito de contrabando.

La Registradora considera que dicha circunstancia imposibilita la inscripción de actos en la partida registral del vehículo.

2. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 255-99-SUNARP del 2 de agosto de 1999, se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, aplicable al presente caso²¹. En el artículo 2 de este Reglamento se establece que este Registro está regulado por las disposiciones generales del Título I y el Título VIII²² del Libro IX del Código Civil y sujeto a las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos contempladas en el artículo 3²³ de la Ley N° 26366.

Es decir, mediante esta norma se estableció la aplicación al Registro de Propiedad Vehicular, de los principios registrales que rigen a los registros jurídicos, los mismos que están contenidos en los artículos 2010 al 2017 del Código Civil, que contemplan los principios de titulación auténtica, legalidad, publicidad, legitimación, fe pública registral, tracto sucesivo, prioridad preferente y prioridad excluyente.

3. En este orden de ideas, los principios registrales que constituyen efectos de una inscripción resultan aplicables al Registro de Propiedad Vehicular a partir de su incorporación al Sistema

²¹ Actualmente este Reglamento ha sido derogado por el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, aprobado por Resolución N° 087-2004-SUNARP/SN del 1.3.2004, y vigente a partir del 1 de abril del presente año, con las salvedades que ahí se señalan.

²² El Título I del Libro IX del Código Civil contiene las disposiciones generales de los registros públicos y el Título VIII contempla las normas sobre los Registros de bienes muebles.

²³ Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

Nacional de los Registros Públicos, siendo uno de los aspectos en discusión la aplicación del principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil; es decir, la "presunción de exactitud y validez" de la que gozan los asientos registrales, en el presente caso, la inmatriculación del vehículo de placa de rodaje YM-6318.

Es preciso resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los Registradores, en forma previa a la admisión de los títulos al Registro. Los Registradores califican, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 16 del Reglamento de las Inscripciones del Registro Vehicular, la capacidad de los otorgantes, la legalidad de las formas, la validez del acto, su adecuación con los antecedentes registrales y todos los demás aspectos que correspondan conforme a las normas vigentes. El artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, precisa que la calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro; toda vez que el contenido de los asientos en un registro jurídico se presume cierto no sólo para los terceros, sino también para efectos de la calificación registral.

En tal sentido, al gozar de la presunción de exactitud la base de datos que contiene la información ingresada al Registro, la calificación registral debe realizarse sobre la base de dicha información, razón por la que se presume, mientras no exista declaración judicial en contrario, que la inmatriculación del vehículo efectuada en el Registro es válida. Del mismo modo, las posteriores inscripciones también se encuentran premunidas de la presunción de exactitud y veracidad consagrada en el artículo 2013 del Código Civil y sólo si se cancelan los asientos se presume extinguido el derecho a que dichos asientos se refieren. La declaración de invalidez de dichos asientos registrales corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional, por lo que no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede registral.

4. El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publica. La consecuencia más sustantiva o por lo menos más importante del principio de legitimación reside en la llamada facultad dispositiva o poder de disposición de la que queda investido el titular registral²⁴

5. Si bien en el Oficio dirigido por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT - se informa de la existencia de Declaraciones Únicas de Aduanas en la base de datos del Registro a cargo de la SUNARP, distintas de aquellas que obran en la base de datos de la SUNAT, por lo que se estaría ante documentación adulterada y/o falsificada; también es cierto que la misma SUNAT indica que esta información sea comprobada.

Conforme al principio de legitimación, mientras no se cancele judicialmente la inscripción del derecho del vendedor, surte todos sus efectos y como titular registral puede transferirlo, no existiendo razón legal para denegar el acceso de la presente transferencia al Registro. En consecuencia, la información remitida por la Sunat, no importa un obstáculo para la inscripción, por cuanto a la fecha no ha dado mérito a la cancelación del asiento de dominio; en todo caso, existe una afectación en la partida registral que está publicitando dicha situación y que afectará a las inscripciones ulteriores al titular cuyo derecho es materia de cuestionamiento por la SUNAT.

²⁴ José María Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I. 3ra. Edición. Marcial Pons, Madrid 1994, p.257 y 258.

Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan ningún hecho delictivo, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones penales a que hubiera lugar por los citados hechos, los mismos que han sido puestos en conocimiento de la Gerencia del área registral de la Zona Registral N° VII Sede Huancayo, conforme informa la Registradora.

6. Considerando que la transferencia cuya inscripción se solicita se ha celebrado en virtud de los datos consignados en los antecedentes registrales, es procedente verificar además si reúne los requisitos exigidos por las normas pertinentes.

7. En atención a ello, mediante la Ley N° 27616, que entró en vigencia el 1 de enero de 2002 se modificó el artículo 7 del D. Leg. 776, Ley de Tributación Municipal, estableciéndose que “Los Registradores y notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente - esto es el impuesto predial, de alcabala y al patrimonio automotriz -, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

En el presente caso se ha presentado copia legalizada de la declaración Jurada del impuesto al Patrimonio Vehicular y recibo de pago correspondientes al año 2002; correspondiendo se acredite el pago del referido impuesto correspondiente al año 2003, pues de conformidad con el numeral 5.3 de la Directiva 011-2003-SUNARP/SN la acreditación del pago del impuesto al Patrimonio Automotriz, para los efectos de calificación registral se refiere al último periodo tributario vencido a la fecha de presentación del título para su inscripción, siendo que dicho impuesto es de periodicidad anual.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora y declarar que el mismo puede ser inscrito siempre que se subsane el defecto advertido en el último punto del Análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL C. GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Conforme a la Primera Disposición Complementaria del Reglamento Nacional de Vehículos aprobada por Decreto Supremo 058-2003-MTC concordante con el artículo 9º del Decreto Supremo No. 014-2004-PRODUCE, la exigencia del Número de Identificación Vehicular (VIN) para los vehículos de fabricación nacional remolques y semirremolques de las categorías O2, O3 y O4, es a partir del 13 de octubre de 2004.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 029 - 2005- SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 16 de febrero de 2005.

APELANTE : J.B. Internacional S.A.Transportes, rptda por Dilia Torres Ch.
TÍTULO : 57365 DEL 25.10.2004.
RECURSO : 4018559 DEL 30.12.2004.
REGISTRO : PROPIEDAD VEHICULAR, AREQUIPA.
ACTO : INMATRICULACIÓN.
SUMILLA : EXIGENCIA DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN VEHICULAR PARA REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inmatriculación del vehículo semirremolque contenido en el título 2004-57365 en el Registro de Bienes Muebles-Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral XII-Sede Arequipa.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Comprobante de pago de derechos de inscripción.
- b) Rogatoria que consta en la solicitud de inscripción.
- c) Copia simple del DNI del presentante.
- d) Copia simple de la Resolución Directoral 1573-2002-MTC/15.
- e) Documento otorgado por la apoderada de JB Internacional S.A. Transportes.
- f) Declaración jurada de características de vehículo.
- g) Copia legalizada del documento otorgado por el director regional de Industria.
- h) Copia simple del DNI de Dilia Soledad Torres Chavez.
- i) Formulario notarial con firma legalizada del representante de JB Internacional S.A. Transportes.
- j) Certificado de conformidad de fabricación expedido por SENATI.
- k) Informe Técnico 022FA-04/MA/ERV.
- l) Declaración jurada de características de vehículo.
- m) Copia legalizada notarialmente de la constancia de Inscripción en el Registro de Productos Industriales Nacionales No. 038-2003-PRODUCE-DI-AQP.
- n) Certificado de conformidad de fabricación expedido por JB Internacional S.A. Transportes.
- o) Certificado de fabricación expedido por JB Internacional S.A. Transportes.
- p) Copia legalizada del Certificado de habilidad expedido por el Colegio de Ingenieros del Perú.

- q) Copia simple del DNI de Pablo Alvaro Blanco Chambi.
- r) Copia legalizada notarialmente del certificado de vigencia N°01884648-2004.
- s) Escrito de descargo de observaciones otorgado por Dilia Soledad Torres Chavez apoderada de JB Internacional S.A. Transportes.
- t) Declaración jurada de características de vehículo en vía de subsanación.
- u) Copia simple del decreto Supremo N° 014-2004-PRODUCE en vía de subsanación.
- v) Copia simple de la constancia de empadronamiento expedido por el Gerente Registral de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa en vía de subsanación.
- w) Copia simple del oficio N° 02100-04 emitido por el Jefe Div. Investigación Criminal.
- x) Copia simple del oficio N° 02971-04 emitido por el Jefe Delitos Fiscales.
- y) Recibo de pago de derechos por apelación.
- z) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación J.B. Internacional S.A. Transportes, representada por Dilia Soledad Torres Chavez, en contra de la observación formulada por el Registrador Público abogado Elar Luis Abarca Del Carpio recaída en el título No. 2004-57365, que contiene la solicitud de inmatriculación de un vehículo semirremolque en el Registro de Bienes Muebles-Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral XII-Sede Arequipa. La observación expresa lo siguiente:

“Revisada la subsanación presentada el 15 de noviembre del presente año, se ha verificado lo siguiente:

De acuerdo al artículo 09 del Decreto Supremo 014-2004-MTC, se señala que la vigencia de la exigencia del VIN para los vehículos 04, será a partir de los 4 meses siguientes a la publicación de la norma antes referida (13 de junio del 2004), y en aplicación estricta de la norma antes referida, es exigible el VIN para el presente título tomando en cuenta el día en que fue presentado ante esta Sede Registral, por lo que se le reitera lo siguiente:

1.Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, deberá acompañar la copia del documento que acredite la signación al fabricante nacional del vehículo identificación mundial del fabricante otorgada por el PRODUCE.

2.Además, para el caso de vehículos de fabricación nacional el certificado de conformidad debe contar con el número de identificación vehicular.

3.Una vez subsanado lo señalado en el primer párrafo, se estará cursando un oficio a la Dirove y a la *Policía Fiscal de Aduanas de la Policía Nacional del Perú, a fin de que se realicen las investigaciones correspondientes y se determine el origen de las piezas*

usadas para la fabricación del vehículo materia de inscripción, ello en cumplimiento del Oficio Circular Nro. 003-SUNARP-GL-DR/SA, requiriendo de la contestación para proceder como se solicita, no siendo responsabilidad del registro la demora de la contestación de dichos oficios.”.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) El procedimiento de inmatriculación, fue iniciado antes de la exigencia del VIN, como consta en todos los documentos que obran en el título materia de apelación y legajos archivados con anterioridad.
- b) En el aspecto formal los documentos presentados para la solicitud de inmatriculación son de fecha anterior a la entrada en vigencia del número del VIN, conforme al artículo 09 del Decreto supremo 014-2004-MTC.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la calificación del título No. 2004-57365, no existen antecedentes registrales por tratarse de una inmatriculación.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Jorge Luis Tapia Palacios.

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

- a) Si se ha cumplido con la presentación de la documentación necesaria para proceder a la inmatriculación del vehículo semirremolque.
- b) Si la documentación presentada reúne los requisitos establecidos por el Reglamento de Propiedad Vehicular, así como por el Reglamento Nacional de Vehículos.

VI. ANÁLISIS

1. Es materia de la presente resolución el determinar la procedencia de la inscripción del vehículo semirremolque marca JB, de *fabricación nacional*, el mismo que tiene un peso bruto de 40000 kilogramos o su equivalente de 40 toneladas, y por tanto, conforme lo establece el Anexo I del Reglamento Nacional de Vehículos aprobado por Decreto Supremo No. 058-2004-MTC, **pertenece a la categoría O4**, Remolques (incluidos los semirremolques) de peso bruto vehicular de más de 10 toneladas.

2. El artículo 1° del Reglamento Nacional de Vehículos aprobado por Decreto Supremo No. 058-2004-MTC, establece que, *“El objeto del reglamento es **establecer los requisitos y características técnicas** que deben cumplir los vehículos para que ingresen, **se registren**, transiten, operen y se retiren del Sistema Nacional de Transporte Terrestre (SNTT)”*. Asimismo, el artículo 80° del Reglamento antes citado, prescribe que, *“la **incorporación** de los vehículos en el SNTT, únicamente se lleva a cabo a través del procedimiento de la **inmatriculación registral** en el **Registro de propiedad Vehicular**, conforme las **normas vigentes en la materia (...)**”*. Además, en su artículo 91 el Reglamento señala que, *“el objeto del control de vehículos de fabricación o ensamblaje nacional es verificar que éstos, para su incorporación y operación en el SNTT, reúnan los requisitos técnicos establecidos en el presente reglamento, sus normas conexas y complementarias, las demás normas vigentes en la materia y, en general, que el vehículo no constituye peligro para la seguridad vial y el medio ambiente”*.

3. El artículo 92° del mismo Reglamento Nacional de Vehículos establece que, *“Para la inmatriculación en el Registro de Propiedad Vehicular de los vehículos de fabricación o ensamblaje nacional, **el registrador solicitará y verificará documentariamente los Códigos de identificación vehicular (VIN)** y el Número de Registro de Homologación, así como la vigencia del mismo”*.

4. El mismo artículo 92 del reglamento ya citado regula los documentos que el registrador debe requerir para la inmatriculación de vehículos de fabricación o ensamblaje nacional, los que son recogidos en el artículo 9° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 087-2004-SUNARP/SN, el cual establece que, *“Para inmatricular un vehículo en el Registro se deberá adjuntar a la solicitud de inscripción los siguientes documentos: **Inciso b)** En los casos de fabricación o ensamblaje de vehículos nacionales se adjuntará la siguiente documentación: **b.1)** Copia legalizada o autenticada*

de la constancia de inscripción en el Registro de Productos Industriales Nacionales (RPIN) autorizando la fabricación o ensamblaje de vehículos al fabricante o ensamblador nacional del vehículo. Dicha constancia es otorgada por el Ministerio de la Producción (PRODUCE). **b.2) Certificado de fabricación o ensamblaje, emitido por el fabricante o ensamblador nacional consignando conforme al Reglamento Nacional de Vehículos, los Códigos de Identificación Vehicular, las características registrables del vehículo y el Número de Registro de Homologación. Además, deberá indicarse que el vehículo cumple con las exigencias técnicas mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Vehículos y la normativa vigente en materia de límites máximos permisibles de emisiones contaminantes. El Certificado deberá contar con firmas legalizadas y en forma conjunta por el ingeniero mecánico colegiado o mecánico-electricista colegiado, responsable de la producción del vehículo y por el representante legal de la empresa fabricante o ensambladora. Se adjuntará con el Certificado, la boleta de habilitación del colegio profesional respectivo. Así también se acompañará , la copia del documento que acredite la asignación al fabricante nacional del vehículo de la Identificación Mundial del Fabricante, otorgada por PRODUCE”.**

5. De los requisitos señalados en la norma legal precitada, es necesario analizar si se ha cumplido con los requisitos allí señalados y que han sido objeto de la observación que es materia de apelación.

6. En lo que se refiere al requisito: “*Certificado de fabricación o ensamblaje, emitido por el fabricante o ensamblador nacional consignando conforme al Reglamento Nacional de Vehículos, los Códigos de Identificación Vehicular, las características registrables del vehículo y el Número de Registro de Homologación. Además, deberá indicarse que el vehículo cumple con las exigencias técnicas mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Vehículos y la normativa vigente en materia de límites máximos permisibles de emisiones contaminantes. El Certificado deberá contar con firmas legalizadas y en forma conjunta por el ingeniero mecánico colegiado o mecánico-electricista colegiado, responsable de la producción del vehículo y por el representante legal de la empresa fabricante o ensambladora*”.

En cuanto a este documento tenemos que a fojas 48 de este expediente obra el Certificado de Fabricación emitido por el fabricante “JB Internacional S.A. Internacional S.A. Transportes”, sin embargo, debe precisarse que la norma no solo exige la presentación de este documento, sino que además en su contenido cumpla con consignar determinados requisitos, dentro de los cuales tenemos:

6.1. Los Códigos de Identificación Vehicular. Conforme lo establece el artículo 7º del Reglamento Nacional de Vehículos, Decreto Supremo 058-2003-MTC, los códigos de identificación vehicular determinados y consignados por el fabricante del vehículo, individualizan a éste y son: el VIN (Vehicle Identification Number), compuesto por 17 caracteres; el número de chasis o serie y el número de motor. Asimismo precisa la norma legal citada en su artículo 8º que los vehículos de las categorías O2, O3 y O4, deben identificarse con el VIN.

En el caso submateria, tenemos que conforme a lo señalado en el primer considerando de esta resolución, el vehículo que se pretende inmatricular es un remolcador de 40 toneladas, por tanto pertenece a la categoría O4, lo cual implica que debe identificarse con su código VIN.

La Primera Disposición Complementaria del Reglamento Nacional de Vehículos aprobada por Decreto Supremo 058-2003-MTC prescribe que, “**La exigencia del VIN para los**

vehículos de fabricación o ensamblaje nacional será efectiva de acuerdo al vencimiento de los plazos establecidos por PRODUCE”.

Normas posteriores al Decreto Supremo 058-2003-MTC, como la Resolución Ministerial No. 028-2004-PRODUCE, del 1 de febrero del 2004, dejó en suspenso hasta el 31 de marzo del 2004, la exigencia del Número de Identificación Vehicular (VIN) para los vehículos de fabricación nacional referidos a remolques y semirremolques, correspondientes a las categorías O2, O3 y O4.

Del mismo modo mediante Decreto Supremo No. 014-2004-PRODUCE publicado en el Diario Oficial El Peruano de fecha 13 de junio del 2004, en su artículo 9º establece que *“La exigencia del Número de Identificación Vehicular (VIN) para los vehículos de fabricación nacional remolques y semirremolques de las categorías O2, O3 y O4, entrará en vigencia a los 4 meses de la publicación del presente Decreto Supremo, plazo dentro del cual los fabricantes nacionales de estos vehículos deberán adecuarse al mismo”.*

De lo establecido en el Decreto Supremo referido en el párrafo anterior, se determina que el 14 de octubre del 2004, fecha en la que se presentó el título venido en grado, la exigencia del VIN ya se encontraba vigente, en vista de haberse vencido los plazos establecidos por PRODUCE, por lo tanto, el certificado de fabricación emitido por el fabricante debe contener el VIN del vehículo.

Por lo que debe confirmarse la observación formulada por el registrador.

6.2. Las características registrables del vehículo. Conforme lo establece el artículo 15º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, en el asiento de inmatriculación deberá consignarse las siguientes características del vehículo, según corresponda:

- a) Número VIN: Conforme a lo analizado en el acápite 5.1) de esta resolución, no se ha consignado en el certificado de fabricación de fojas 48.
- b) Número de serie, número de motor, que conforme lo establece el artículo 8º del Decreto Supremo No. 058-2003-MTC, los vehículos de las categorías O2, O3 y O4, se identifican con el VIN, y no con los códigos señalados, por lo que esta exigencia no corresponde al caso submateria por tratarse de un semirremolque de la categoría O4.
- c) Color: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo tiene el color blanco.
- d) Año de fabricación: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo fue fabricado en el 2003.
- e) Categoría: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el modelo del vehículo cuya inmatriculación se pretende es un semirremolque de 40 toneladas, por tanto conforme a lo establecido por el Anexo I del Decreto Supremo 058-2003-MTC y la declaración jurada de características de vehículo presentada en vía de subsanación, le corresponde la categoría “O4”.
- f) Marca: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, la marca del vehículo es JB.

- g) Modelo: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el modelo del vehículo asignado por el fabricante es P-43.
- h) Potencia de motor: Conforme lo establece el Anexo II del Decreto Supremo 058-2003-MTC, los vehículos semirremolques son no motorizados, por tanto este requisito no corresponde aplicarse en el presente caso.
- i) Combustible: Conforme lo establece el Anexo II del Decreto Supremo 058-2003-MTC, los vehículos semirremolques son no motorizados, por tanto este requisito no corresponde aplicarse en el presente caso.
- j) Número de ruedas: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo tiene 12 ruedas.
- k) Número de ejes: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo tiene tres ejes.
- l) Longitud: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo tiene 14.67 metros de largo.
- m) Ancho: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el ancho del vehículo es de 2.60 metros.
- n) Altura: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, la altura del vehículo es de 3.90 metros.
- o) Peso bruto vehicular: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el vehículo tiene 40 000 kilos de peso bruto.
- p) Peso neto: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, el peso neto o seco del vehículo es de 15 050 Kilos.
- q) Carga Util: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, la capacidad de carga del vehículo es de 24 950 kilos.
- r) Carrocería: Conforme aparece del Certificado de Fabricación de fojas 48, la carrocería del vehículo es furgón.
- s) Número de asientos, número de pasajeros, número de cilindros y cilindrada: Conforme lo establece el Anexo II del Decreto Supremo 058-2003-MTC, los vehículos semirremolques son no motorizados, por tanto estos requisitos no corresponden aplicarse en el presente caso.
- t) Fórmula rodante, de conformidad con el anexo III del Reglamento Nacional de Vehículos, los vehículos a los que les corresponde cumplir con las características de la fórmula rodante allí descritas es a los de las categorías L, M y N, por tanto, este requisito no corresponde aplicarse en el presente caso.
- u) Respecto al año del modelo y versión del vehículo, no se ha consignado dichas características en el Certificado de Fabricación, ni en la declaración jurada del fabricante de características del vehículo, ni en el certificado de conformidad de cumplimiento emitido por la entidad certificadora, debiendo de presentarse dichos documentos salvando tal omisión, por lo que se amplía la observación en ese sentido.

6.3. Número de Registro de Homologación: Este requisito se encuentra contenido en el Capítulo II del Título VI, artículos 82º al 92º del Decreto Supremo 058-2003-MTC. Sin embargo conforme lo señala la Décimo Sexta Disposición Complementaria de la citada norma legal modificada por Decreto Supremo 005-2004-MTC de fecha 18 de febrero de 2004, *“En tanto se implemente lo dispuesto por el Capítulo II del Título VII, se debe presentar a SUNAT, en reemplazo del Número de Registro de Homologación, una Declaración Jurada del Fabricante o de su representante autorizado en el Perú en la que se indique las características registrables y el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento y la normativa vigente en materia de Límites Máximos Permisibles de Contaminación Vehicular. Tratándose de vehículos de fabricación nacional, dicha declaración será presentada al Registro de Propiedad Vehicular. El cumplimiento de dichos límites únicamente será exigible para las categorías de vehículos que cuenten con la normativa correspondiente y de acuerdo al plazo que para tal efecto se señala. Alternativamente a la Declaración Jurada del Fabricante o de su representante autorizado, se podrá presentar un Certificado de Conformidad de Cumplimiento emitido por una Entidad Certificadora autorizada por la DGCT, en la que se indique los códigos de identificación vehicular, las características registrables y el cumplimiento con lo establecido en el presente Reglamento y la normativa vigente en materia de Límites Máximos Permisibles de Contaminación Vehicular”*.

En tal sentido, se tiene que, a la fecha y en tanto se implemente lo dispuesto por el Capítulo II del Título VII del Decreto Supremo 058-2003-MTC, el Número de Registro de Homologación, no constituye un requisito exigible. Asimismo, conforme aparece de los documentos de fojas 15, 37 y 42, debidamente suscrito por el fabricante nacional y por la entidad certificadora, se tiene que el fabricante ha cumplido con los requisitos establecidos por lo señalado en la Décimo Sexta Disposición Complementaria de la citada norma legal.

6.4. En lo que se refiere a la boleta de habilitación del colegio profesional respectivo del ingeniero mecánico responsable de la producción del vehículo, que para el presente caso fue Daniel León Canazas Moran, tenemos que este documento obra a fojas 49, y en el cual se certifica que dicho profesional se encontraba plenamente habilitado para ejercer la profesión por el Colegio de Ingenieros del Perú.

6.5. En lo que se refiere a la copia del documento que acredite la asignación al fabricante nacional del vehículo de la Identificación Mundial del Fabricante, otorgada por PRODUCE, tenemos que por el Decreto Supremo 014-2004-PRODUCE publicado en el Diario Oficial El Peruano el 13 de junio del 2004, se dictaron las normas, procedimientos y requisitos para la asignación del Código de Identificación Mundial del Fabricante (WMI), siendo de competencia de la Dirección de Normas Técnicas y Control de la Dirección Nacional de Industria del Ministerio de la Producción, la asignación y cancelación del Código de Identificación Mundial del Fabricante. El decreto antes citado no contiene disposición que postergue su vigencia, por lo tanto, de conformidad con el artículo 109 de la Constitución Política del Perú, su cumplimiento es obligatorio desde el día siguiente de su publicación (13 de junio del 2004) en el diario Oficial El Peruano, tanto para los fabricantes nacionales como para la entidad competente para la asignación del Código de Identificación Mundial del Fabricante, por lo tanto, a partir del 14 de junio del 2004 los fabricantes nacionales pueden solicitar la asignación de su Código de Identificación Mundial del Fabricante, debiendo por ello acreditarse con el documento correspondiente la asignación al fabricante nacional de su WMI, conforme lo señala el artículo 9º, acápite b.2, parte final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

Por lo que debe confirmarse la observación en dicho extremo.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación efectuada por el Registrador Público al título venido en grado y **AMPLIARLA** conforme al literal u) del numeral 6.2 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

Los errores u omisiones cometidos en la redacción de las actas de sesiones de comunidades campesinas pueden ser rectificadas conforme al procedimiento regulado por el artículo 44 del Código de Comercio. Para ello, deberá dejarse constancia de la fecha de reapertura del acta y la misma debe ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificadas.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 521 - 2004 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

Lima, 3.SET.2004

APELANTE : JAVIER GUTIERREZ MARCHAND.
TÍTULO : N° 156152 DEL 22 DE JUNIO DE 2004.
RECURSO : H.T.D. N° 36170 DEL 12 DE AGOSTO DE 2004.
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.
ACTO (S) : NOMBRAMIENTO DE DIRECTIVOS.
SUMILLA : REAPERTURA DE ACTA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la Directiva Comunal de la Comunidad Campesina de Collanac (periodo del 6 de junio de 2004 al 5 de junio de 2006), conformada por:

Georgio Aurelio Cachata Saravia, Presidente.
Ruperto Gallardo García, Vicepresidente.
Luis Espinoza Cruz, Secretario.
Zenobio Condori Quispe, Tesorero.
Alejandro Valdez Solsol, Fiscal.
Cerapio Filomeno Huayllaro Medina, 1° Vocal.
Florentino Gamboa Vargas, 2° Vocal.
Pedro Leonardo Palomares Chávez, 3° Vocal.
Cirilo Vásquez Garay, 4° Vocal.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Avisos de convocatoria a la asamblea general eleccionaria del 6 de junio de 2004 publicados en el diario "Sol de Oro" y el diario oficial "El Peruano" el 5 de mayo de 2004.
- Copia certificada del acta de la asamblea general del 6 de mayo de 2004 en la que se eligió a la directiva comunal correspondiente al periodo del 6 de junio de 2004 al 5 de junio de 2006, presidida por Georgio Aurelio Cachata Saravia.
- Credenciales correspondientes a los miembros de la directiva comunal electos en la asamblea general del 6 de mayo de 2004.
- Copias autenticadas por notario del Padrón de electores del año 2004-2006.
- Copias autenticadas por fedatario de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, del Padrón Comunal N° 7 legalizado por la notaria de Lima Clara Palmira Ysabel Carnero Avalos el 21 de abril de 2004.

Con el recurso de apelación se presenta ante esta instancia los siguientes documentos:

- Copias legalizadas por notario del documento nacional de identidad correspondiente a Georgio Aurelio Cachata Saravia y Marcelino Prada Ccarhuas.
- Copia certificada de la foja N° 30 del Padrón de Comuneros N° 7 legalizada por la notaria de Lima Clara Palmira Ysabel Carnero Avalos el 21 de abril de 2004, correspondiente a la inscripción del comunero Georgio Aurelio Cachata Saravia.
- Copia certificada de la reapertura del acta de asamblea general del 25 de abril de 2004.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, César Antonio Perfecto Alba, observó el título en los siguientes términos:

“1. En relación a la partida registral de la comunidad existe el título N° 88987 del fecha 3 de mayo de 2004 pendiente de inscripción, cuya rogatoria es la inscripción de la junta directiva comunal, en consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral X del Título Preliminar y el Art. 26 del Reglamento General de los Registros Públicos, durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible. En tal sentido, los efectos del presente están a lo que señala el Art. 29 del mismo Reglamento.

2. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo que antecede, no se ha acreditado que los señores 2.1. Georgio Aurelio Cachata Saravia y, 2.2. Alejandro Valdez Solsol, elegidos para ocupar los cargos de presidente y fiscal de la junta directiva comunal, han desempeñado funciones como directivos con anterioridad a su elección, tal como lo exige el Art. 50 del D.S. N° 008-91-TR, Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas; precisando que en la partida registral de la comunidad, se verifica como ex directivos a los señores Georgio Cachata Saravia y Alejandro Valdez; además de ello en el padrón comunal consta inscrito como comunero Giorgio Aurelio Cachara Saravia.

3. Según la partida registral, en el cargo de secretario del comité electoral fue elegido Marcelino Prada Carhuas, pero en el acta de la asamblea general eleccionaria del 6 de junio de 2004 y en las credenciales otorgadas a los miembros de la junta directiva comunal, figura como secretario del citado órgano electoral, Marcelino Prada Ccarhuas. Aclaren esta discrepancia.

4. De otro lado, el comité electoral inscrito en la partida registral fue elegido en la asamblea general del 25 de abril de 2004, pero en las credenciales expedidas a los miembros de la junta directiva comunal, consta como fecha de elección el 23 de abril de 2004.

5. En el padrón de electores año 2004-2006 no consta en forma indubitable que éste haya sido empleado en las elecciones generales llevadas a cabo el 6 de junio de 2004, pues no contiene ninguna información que nos permita concluir con certeza que dicho padrón corresponde al proceso electoral llevado a cabo en aquel día; en consecuencia, no es posible verificar lo dispuesto en los artículos 16, 17 y 27 del estatuto concordado con los artículos 44 y 46 del D.S. N° 008-91-TR.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El título N° 88987 del 2 de mayo de 2004 no es incompatible con el presente título por cuanto está referido a la inscripción de la directiva de la Comunidad Campesina de Collanac para el periodo 2002-2004 mientras que el título venido en grado tiene como rogatoria la inscripción de la directiva para el periodo 2004-2006; no existiendo

- conflicto entre ambos títulos, ya que los periodos no se superponen sino que son sucesivos.
- Respecto al directivo Georgio Aurelio Cachata Saravia éste fue tesorero el año 1995 a 1996 (asiento 13c) y secretario de actas el año 1997 a 1998 no habiéndose consignado sus nombres completos en tales oportunidades pero constando éstos en los antecedentes que obran en los títulos archivados respectivos.
 - Sin perjuicio de ello, se adjunta al presente recurso copia legalizada del documento de identidad nacional del mencionado directivo, en el que consta su nombre completo tal y como se señala en el título cuya inscripción se solicita.
 - Asimismo, el error material en el que se incurrió al llenar el Libro Padrón N° 7 transcribiendo el nombre de Giorgio en vez de Georgio ha sido debidamente corregido en el rubro de observaciones de la foja correspondiente, la que se adjunta en copia autenticada por fedatario.
 - Con relación a la discrepancia en el nombre de Alejandro Valdez Solsol quien aparece en los antecedentes registrales como Alejandro Valdez, ello se debe a una omisión mecanográfica incurrida por el Registrador que extendió el asiento 2c de la ficha N° 097, dado que del título archivado N° 84868 del 20 de agosto de 1991 consta el nombre del mencionado directivo en forma correcta y completa.
 - Por lo tanto, se ha acreditado el cumplimiento del artículo 50 del D.S. N° 008-91-TR en el sentido que los directivos electos para el periodo 2004-2006 han desempeñado funciones como directivos con anterioridad a su elección.
 - Por error mecanográfico en el acta de la asamblea del 25 de abril de 2004 se consignó el segundo apellido del secretario del comité electoral como Carhuas siendo lo correcto Ccarhuas, por dicha razón y en aplicación del artículo 44 del Código de Comercio se ha procedido a la reapertura del acta salvando el error incurrido.
 - El error mecanográfico incurrido en las credenciales ha sido corregido en las nuevas credenciales que se adjuntan.
 - En el padrón electoral presentado con el título apelado se consignó que estaba referido a la elección de la directiva comunal para el periodo 2004-2006. Sin perjuicio de lo expuesto, de conformidad con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 609-2002-SUNARP-SN se cumple con adjuntar la declaración jurada con firmas legalizadas realizada por la totalidad de los integrantes del comité electoral, en la que se deja constancia de la asistencia de 131 comuneros (con la indicación de sus nombres y documentos de identidad).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La Comunidad Campesina de Collanac se encuentra inscrita en la ficha N° 097 que continúa en la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento A 00017 consta anotada la demanda de convocatoria judicial a asamblea general para convocar al comité electoral, aprobación de padrón comunal y otros, interpuesta por Teófilo Vásquez Aguilar y otros contra la Comunidad Campesina de Collanac. En mérito a Resolución N° 1 del 19 de abril de 2004 expedida por el Juez de Paz de Pachacamac de la Corte Superior de Justicia de Lima, Walter Pedro Soriano Campos.

En el asiento A 00018 consta inscrito el comité electoral conformado por Luis Borgia Cachata Saravia (Presidente), Marcelino Prada Carhuas (Secretario) y Luzmila Cervantes Huashuayo (Vocal). Título archivado N° 137197 del 10 de junio de 2004. Inscripción que se encuentra relacionada con la medida cautelar anotada en el asiento A 00017.

En el asiento A 00019 corre registrada la junta directiva comunal conformada por: Víctor Fernández Camposano (Presidente), Víctor Vargas Loayza (Vicepresidente), Waldo Espinoza Estrada (Secretario), Juan Torres Esteban (Secretario), Ricardo Claudio Penadillo Campos (Fiscal), Fermín Huanca Ticona (1° Vocal), Félix Teodocio Vílchez Maqui (2° Vocal), Apolinario Crispín Falcón (3° Vocal) y Eleodoro Medrano Meza (4° Vocal). Título archivado N° 88987 del 3 de mayo de 2004.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si se ha acreditado que el presidente y el fiscal de la directiva comunal electa desempeñaron anteriormente cargos directivos, conforme exige el artículo 50 del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas.
- Si el procedimiento regulado por el artículo 44 del Código de Comercio es aplicable para rectificar los errores u omisiones cometidos en la redacción de las actas de sesiones de comunidades campesinas.

VI. ANÁLISIS

1. El título N° 88987 del 3 de mayo de 2004 mediante el cual se solicitó la inscripción de la directiva comunal de la Comunidad Campesina de Collanac correspondiente al periodo del 17 de mayo de 2002 al 16 de mayo de 2004, fue inscrito en el asiento A00019 de la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Por lo tanto, debe dejarse sin efecto el punto 1 de la observación.

2. El artículo 50 del D.S. N° 008-91-TR, Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas, establece los requisitos para ser elegido miembro de la directiva comunal. En el caso del Presidente y del Fiscal se requiere, además de los requisitos para ser elegido miembro de la directiva, haber cumplido anteriormente un cargo directivo comunal, salvo cuando se trate de la elección de la primera directiva comunal.

3. Consta del asiento 11-c) rectificado por el asiento 13-c) de la ficha N° 097 que continúa en la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que “Georgio Cachata Saravia” desempeñó el cargo de secretario de la directiva comunal elegida en asamblea general del 8 de diciembre de 1996 ratificada por asamblea general del 26 de enero de 1997.

Debe indicarse que en los mencionados asientos registrales únicamente se ha señalado el primer nombre del mencionado directivo, lo cual no permite establecer en forma fehaciente que guarde identidad con “Georgio Aurelio Cachata Saravia” elegido como presidente de la directiva comunal cuya inscripción se solicita. A mayor abundamiento, se aprecia que en el Padrón de Comuneros N° 7 legalizado el 21 de abril de 2004 por la notaria de Lima Clara Palmira Ysabel Carnero Avalos con el N° 15677004, obrante en el título venido en grado, se consigna el nombre del indicado comunero como “Giorgio Aurelio Cachata Saravia”.

Sin embargo, verificado el título archivado N° 52528 del 2 de abril de 1997 que dio mérito a extender el asiento 2-c) de la ficha N° 097 que continúa en la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se aprecia que si bien en el acta de la asamblea general extraordinaria del 26 de enero de 1997 se consigna el nombre del

secretario de la directiva comunal como “Georgio Cachata Saravia”, en las listas de comuneros calificados de la Comunidad Campesina de Collanac consta el nombre completo: “Georgio Aurelio Cachata Saravia”.

Asimismo, el recurrente ha presentado ante esta instancia copia certificada de la foja del Padrón Comunal N° 7 legalizado el 21 de abril de 2004 por la notaria de Lima Clara Palmira Ysabel Carnero Avalos correspondiente a la inscripción del comunero “Giorgio Aurelio Cachata Saravia”, apreciándose que en el rubro “observaciones” se consigna que el nombre correcto del mismo es “Georgio”; lo que concuerda con los datos señalados en el D.N.I. N° 104788591 que en copia legalizada se adjunta.

En consecuencia, existen elementos que permiten concluir que el comunero “Georgio Aurelio Cachata Saravia” elegido en el cargo de presidente de la directiva comunal materia de la rogatoria, desempeñó anteriormente el cargo de secretario de la directiva comunal, cumpliendo con la exigencia a que se contrae el artículo 50 del D.S. N° 008-91-TR, Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas.

Por lo expuesto, debe dejarse sin efecto el punto 2.1 de la observación.

4. De otro lado, en el asiento 2-c) de la ficha N° 097 que continúa en la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, consta inscrita la directiva comunal elegida por asamblea eleccionaria del 10 de marzo de 1991. En el citado asiento registral se consigna el nombre del vicepresidente como “Alejandro Valdez”, lo cual no permite establecer en forma fehaciente que guarde identidad con “Alejandro Valdez Solso” elegido como fiscal de la directiva comunal cuya inscripción se solicita.

Sin embargo, revisado el título archivado N° 84868 del 20 de agosto de 1991 que dio mérito a extender el asiento registral referido precedentemente, se aprecia que en el acta de asamblea general del 10 de marzo de 1991 sí se señala el nombre completo del comunero elegido en el cargo de vicepresidente: “Alejandro Valdez Solso”, lo que permite concluir que el mencionado comunero desempeñó anteriormente el cargo de vicepresidente de la directiva comunal, cumpliendo con la exigencia a que se contrae el artículo 50 del D.S. N° 008-91-TR, Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas.

En tal sentido, debe revocarse el punto 2.2 de la observación.

5. Como se ha señalado en el ítem IV: Antecedente Registral, en el asiento A 000018 de la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima consta registrado el comité electoral conformado por Luis Borgio Cachata Saravia (Presidente), Marcelino Prada “Carhuas” (Secretario) y Luzmila Cervantes Huashuayo (Vocal).

Sin embargo, en el acta de la asamblea general del 6 de junio de 2004 así como en las credenciales otorgadas a los miembros de la directiva comunal electa, el nombre del secretario del comité electoral figura como Marcelino Prada “Ccarhuas”.

El recurrente ha presentado, conjuntamente con el recurso de apelación, copia certificada de la reapertura del acta del 25 de abril de 2004 que dio mérito a la extensión del asiento A 000018 de la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En la mencionada reapertura se rectifican los errores materiales incurridos en la extensión del acta primigenia, específicamente en cuanto al nombre del secretario del comité electoral que se consignó como “Marcelino Prada Carhuas” siendo lo correcto “Marcelino Prada Ccarhuas”. Asimismo, se señala que en el punto uno del acta de asamblea general del 25 de abril de 2004 (en la que se eligió al comité electoral) se consignó que el nuevo

Libro Padrón N° 7 fue legalizado por ante la notaria Clara Carnero Avalos el 20 de abril de 2004 siendo la fecha correcta el 21 de abril de 2004.

Con relación a ello, debe indicarse que ni la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, ni el Decreto Supremo N° 008-91-TR, Reglamento de la Ley de Comunidades Campesinas, ni el estatuto de la Comunidad Campesina de Collanac, regulan el modo como puede rectificarse un error u omisión cometido al elaborar el acta de una sesión de asamblea general de comuneros.

Esta instancia ha señalado en la Resolución N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8 de agosto de 2003²⁵, que puede aplicarse por analogía el artículo 44²⁶ del Código de Comercio, dejándose constancia de la fecha de reapertura del acta. Asimismo, ésta debe ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificadora.

La reapertura del acta del 25 de abril de 2004 se realizó para subsanar errores materiales cometidos en la redacción del acta primigenia, asimismo, ha sido suscrita por las mismas personas que firmaron ésta, de acuerdo a lo expresado anteriormente.

6. A tenor del artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que consagra el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

Los medios rectificatorios a que alude el punto precedente, se encuentran previstos en el Título VI del Reglamento General de los Registros Públicos. Así, el artículo 75 establece que cuando la inexactitud²⁷ del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el título mencionado; la rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Como se ha señalado precedentemente, el contenido del asiento A 000018 de la partida electrónica N° 03020021 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en lo que respecta al nombre del secretario del comité electoral, guarda concordancia con el título que le dio mérito. Por lo tanto, no se presenta un supuesto de error u omisión cometido en la extensión del mencionado asiento registral sino una inexactitud registral comprendida dentro del supuesto regulado en el tercer párrafo del artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos.

La rectificación de dicha inexactitud registral se efectuará en mérito a título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad; en este caso, el título modificatorio está constituido por la reapertura del acta de asamblea general del 25 de abril de 2004 en la que se corrige los errores materiales incurridos en la extensión del acta primigenia. Sin embargo, el recurrente deberá cumplir con solicitar la rectificación del apellido de Marcelino Prada Ccarhuas.

²⁵ Dada para resolver el caso de una persona jurídica distinta a una comunidad campesina.

²⁶ Artículo 44 del Código de Comercio: Corrección de errores u omisiones en los libros

Los comerciantes salvarán a continuación, inmediatamente que los adviertan, los errores u omisiones en que incurrieren al escribir en los libros, explicando con claridad en qué consistían, y extendiendo el concepto tal como debiera haberse estampado.

Si hubiere transcurrido algún tiempo desde que el yerro se cometió o desde que se incurrió en la omisión, harán el oportuno asiento de rectificación, añadiéndose al margen del asiento equivocado una nota que indique la corrección.

²⁷ De conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, la inexactitud registral comprende todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

En consecuencia, debe dejarse sin efecto el punto 3 de la observación.

7. Ante esta instancia se ha adjuntado nuevas credenciales en las que consta la fecha correcta de elección del comité electoral, con lo que se subsana el punto 4 de la observación, el que debe dejarse sin efecto.

8. De otro lado, se aprecia que en el padrón de electores obrante en el título venido en grado no se señala la fecha en la cual se realizó la asamblea eleccionaria, indicándose únicamente que corresponde al año 2004-2006. No obstante ello, debe tenerse en cuenta que el mencionado padrón de electores se encuentra visado por los miembros del comité electoral que condujo el proceso eleccionario correspondiente al periodo 2004-2006, materia de la rogatoria.

Asimismo, se ha adjuntado declaración jurada formulada por los miembros del comité electoral al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 609-2002-SUNARP/SN, documento que acredita el quórum de la asamblea eleccionaria del 6 de junio de 2004.

Por lo tanto, debe dejarse sin efecto el punto 5 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO los puntos 1, 2.1, 3, 4 y 5 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título señalado en el encabezamiento, **REVOCAR** el punto 2.2 y señalar que el título es inscribible siempre que se cumpla lo dispuesto en el punto 6 del análisis de la presente resolución. Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN

Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL No 447-2000- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 18.DIC.2000

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por **FIDEL RAMIREZ GARAYAR**, mediante hoja de trámite N° 2000-036425 del 07 de setiembre del 2000, contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas, Dr. Marco Antonio Soto Mamani, a la solicitud de inscripción de consejo directivo y otros. El título se presentó el 10 de agosto del 2000 bajo el número 143416. El Registrador denegó la inscripción por cuanto: “**1.** De los avisos de convocatoria a las asambleas generales de fechas 30.01.99. y 03.04.99. se advierte que estas son efectuadas por el Director Secretario, lo que contraviene a lo dispuesto por el art. 85 del Código Civil, concordado con el art. 29 del estatuto, el que preceptúa que dicha facultad le compete al presidente del consejo directivo. **2.** Debe acompañar el aviso publicado en un periódico de circulación nacional, en donde se convoca al proceso eleccionario del día 07.03.99., de conformidad a lo establecido por el art. 29, 69 y 74 del estatuto. **3.** Se adjunta un libro al parecer de lista de asistencia a la asamblea de fecha 07.03.99., sin embargo en cada una de sus hojas se indica la fecha 05.03.99.; sírvase aclarar dicha discrepancia. Se observa al amparo de lo establecido por el art. 2011 del Código Civil y 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos.”; con el informe oral del abogado Dr. Juan José Monteverde B.; interviniendo como Vocal ponente la Dra. Nora Mariella Aldana Duran; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la elección del consejo directivo, junta calificadora y de disciplina, y junta de auditoría, período 1999 – 2001, del “CLUB ESMERALDA”, en mérito a copias certificadas notarialmente de las actas de la asamblea general extraordinaria del 30 de enero de 1999 (elección comité electoral), elecciones generales del 07 de marzo de 1999 y asamblea general ordinaria del 03 de abril de 1999 (juramentación); además se presenta la relación de asociados asistentes, copia de los avisos de convocatoria a las citadas asambleas, así como circulares de convocatoria y copias legalizadas por Notario Público de Lima, Dr. Javier Aspauza Gamarra, del libro padrón de asociados y actas de sesiones de consejo directivo de fechas 15 de diciembre de 1998 y 15 de marzo de 1999, respectivamente;

Que, revisada la partida registral de la asociación, que viene de fojas 209 del tomo 16 y continúa en la ficha N° 13357 y partida electrónica N° 03001761 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se aprecia que el último consejo directivo, junta calificadora y de disciplina, y junta de auditoría inscritas (as. 13 ficha N° 13357), figuran presididas por Wolfgang Freitag Nieland, Ricardo Palacios de las Casas y Eduardo Farah Hayn, respectivamente, los mismos que fueron elegidos en la asamblea eleccionaria del 02 de marzo de 1997, según consta del título archivado N° 64899 del 22 de abril de 1997;

Que, con relación al primer extremo de la observación, debe decirse que, si bien es cierto que en los avisos publicados en el diario “El Comercio”, tanto el 20 de enero como el 24

de marzo de 1999, referidos a las convocatorias a asamblea general extraordinaria del 30 de enero de 1999 y asamblea general ordinaria del 03 de abril del mismo año, aparece el refrendo individual del “Director – Secretario”, sin embargo, debe tenerse presente que de acuerdo al art. 49 del estatuto de la asociación el *“El Director – Secretario tendrá como responsabilidad principal la redacción y refrendo de todo tipo de comunicaciones (...) a los socios y a terceros (...)”*, por lo que se trataría de un acto de ejecución - fase ejecutiva -, por parte de este último de los acuerdos adoptados en ese sentido por el consejo directivo el 15 de diciembre de 1998 y 15 de marzo de 1999, órgano que según el literal g) del art. 39 del estatuto detenta la facultad de convocatoria a las asambleas;

Que se ha venido interpretando el art. 85 del Código Civil en el sentido que se trata de una norma imperativa, de manera tal que en el estatuto necesariamente debía expresarse que la asamblea general es convocada por el presidente del consejo directivo, y excepcionalmente por el propio consejo directivo, por impedimento o negativa del primero;

Que corresponde reexaminar los alcances del referido art. 85 dada la amplia casuística registral existente; al respecto debe decirse que, el carácter imperativo de una norma no estará dado necesariamente por los términos literales mandatorios, bajo sanción de nulidad, en que se encuentre redactada, pues aun cuando no estuviera expresada en dichos términos será imperativa si constituye una derivación de los principios fundamentales en que se sustenta el sistema jurídico en general y la figura o instituto jurídico en particular;

Que en el título II de la sección segunda (Personas Jurídicas) del libro I (derecho de las personas) del Código Civil se aprecian disposiciones normativas referentes a los aspectos esenciales de la asociación, como aquéllas en las que se señala que la misma “persigue un fin no lucrativo”, que “la asamblea general es el órgano supremo” y como tal competente para elegir el consejo directivo, modificar el estatuto y disolver la asociación, así como la que establece que “ningún asociado tiene derecho por sí mismo a más de un voto”, por ejemplo; las indicadas normas atienden a la finalidad esencial de la asociación y a su organización sustentada en la igualdad de los asociados y la atribución que tienen de participar en la toma de las decisiones fundamentales de la persona jurídica; en cambio, existen normas que no inciden en tales aspectos sustanciales, aspectos respecto a los cuales y en uso de la autonomía de la voluntad podrían los asociados pactar en el estatuto en sentido distinto al establecido en el Código Civil;

Que, en ese sentido, si bien el Código Civil ha dispuesto que sea el presidente del consejo directivo el que convoque a asamblea general, sin embargo, establecer una fórmula distinta, como que otro integrante del consejo directivo efectúe la convocatoria, no afecta la esencia de este tipo de organización social denominada asociación, dado que se trata de un miembro del órgano directivo elegido por la propia asamblea general, órgano supremo;

Que en ese orden de ideas, en el presente caso se verifica que la convocatoria a asamblea general ha sido ejecutada por el Director-Secretario, conforme a los términos establecidos en el estatuto, por lo que debe revocarse el primer extremo de la observación, dejando constancia que se está modificando el criterio establecido en las Resoluciones N^{os}. 455-97-ORLC/TR del 6.11.97, 457-97-ORLC/TR del 11.11.97 y 118-98-ORLC/TR del 16.03.98;

Que, con relación al segundo extremo de la observación formulada por el Registrador Público exigiendo la presentación del aviso de publicación de la convocatoria efectuada por el comité electoral a elecciones del 07 de marzo de 1999, debe decirse que, es este

un caso en el que existe vacío, dado que el estatuto sólo ha regulado la formalidad que debe revestir la convocatoria efectuada por el consejo directivo a asamblea general – incluida la elección del comité electoral (art. 37 estatuto) -, no así la efectuada por el comité electoral; asimismo, el Código Civil tampoco ha regulado este aspecto;

Que, en efecto, tratándose del consejo directivo, el artículo 29 del estatuto señala que la convocatoria a asamblea general debe ser efectuada “(...) por medio de un aviso publicado en uno de los diarios de mayor circulación y mediante una circular enviada a los socios con indicación precisa de fecha, hora y lugar de la reunión y la agenda de los temas a tratar. El aviso debe publicarse diez días antes del señalado para la celebración de las asambleas (...)”, lo que se cumplió al publicarse el 20 de enero de 1999 el aviso de convocatoria para la asamblea del 30 del mismo mes, a fin de elegir el comité electoral respectivo; en el caso del comité electoral – en tanto órgano ejecutor del acuerdo de la asamblea general, el mismo que luego proclamará a los directivos electos (art. 35 estatuto) -, sólo existen disposiciones de carácter general como el literal a) del art. 69 (facultad de convocatoria a elecciones) y art. 74 (anticipación de la convocatoria: 30 días previos); no existiendo dispositivo legal o estatutario que regule el tema, la forma de la convocatoria será la acordada por el comité; en el presente caso el órgano electoral convocó mediante circulares al acto eleccionario del 07 de marzo de 1999; por lo que igualmente, debe revocarse este extremo de la observación;

Que, el último extremo de la observación está referido a que en la lista de asociados asistentes correspondiente a las elecciones generales del 7 de marzo de 1999, se consigna en el anverso a máquina la fecha “7 de marzo de 1999” mientras en cada una de las fojas en papel continuo “05/03/99”, no quedando clara la fecha a la que corresponde. Sin embargo, si bien existe dicha discrepancia, debe tenerse en cuenta que existen elementos que permiten determinar con certeza que el referido listado corresponde a las elecciones del 7 de marzo de 1999, tales como el número de votantes indicados tanto en el acta eleccionaria del comité electoral como en la asamblea del 3 de abril de 1999, que fue 123, al igual que el número de asistentes que constan en el referido listado; además, resulta verosímil que la fecha que aparezca en el papel continuo corresponda a la fecha de confección del listado y no a la fecha de las elecciones, tal como se señala en el recurso de apelación;

Que sin embargo, conforme al art. 29 del estatuto la asamblea general debe ser convocada por el consejo directivo mediante un aviso publicado en uno de los diarios de mayor circulación “y mediante una circular enviada a los socios (...)”, en ese sentido, deberá adjuntarse un ejemplar de las circulares correspondientes a las asambleas generales del 30 de enero y 03 de abril de 1999;

Que, de conformidad con el primer párrafo del artículo 2011º del Código Civil, numeral IV del Título Preliminar, artículos 150º y 151º del Reglamento General de los Registros Públicos, no es procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado:

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas al título referido en la parte expositiva, y señalar que el título tiene el defecto subsanable señalado en el penúltimo considerando;

Regístrese y Comuníquese.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

El artículo 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades, que establece que en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada el gerente deberá efectuar la convocatoria utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo, razón por la que todas las sociedades comerciales de responsabilidad limitada, aun cuando no se hayan adecuado a la Ley General de Sociedades vigente, se encuentran obligadas a observar su aplicación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 249 - 2002- ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 14.MAYO.2002

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| APELANTE | :JOSE CHIPANA GUILLEN. LIOFILIZADORA DEL PACIFICO S.R.L. |
| TITULO | :14254 del 19 de diciembre de 2001. |
| HOJA DE TRÁMITE | :131 del 12 de marzo de 2002. |
| REGISTRO | : Registro de Sociedades del Callao. |
| ACTO | : Nombramiento y revocatoria de gerente. |
| SUMILLA | : CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.R.L. |

I. ACTOS CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la junta general extraordinaria del 07 de diciembre de 2001 celebrada con la asistencia del socio Javier León Eyzaguirre propietario de 6 581 533 participaciones, en la que se acordó por unanimidad la revocatoria del gerente general de la sociedad LIOFILIZADORA DEL PACIFICO S.R.L. Carlos Desmaison Eléspuru, nombrándose en su reemplazo a Javier León Eyzaguirre.

A tal efecto se presenta:

- Copia legalizada notarial del acta de la junta general de la indicada fecha, la que obra en documento especial.
- Copias legalizadas de las publicaciones de las convocatorias efectuadas en los diarios "El Peruano" y "Expreso".
- Carta notarial del 10 de diciembre de 2001 que dirige Javier León Eyzaguirre a Carlos Desmaison Eléspuru.
- Carta del 21 de diciembre de 2001 que dirige Carlos Desmaison Eléspuru como gerente general de la sociedad a Javier León Eyzaguirre.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por la Registradora Pública del Callao Dra. Carmen De Jesús Velasco Cortez:

La Registradora denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1.- La regla general en relación a la presentación de las actas de las juntas, sería en mérito a copias certificadas notariales, en la que el Notario da fe que el acta obra a determinada foja del libro de actas u hojas sueltas e indica los datos de legalización; regla general que tiene por objeto que tenga acceso al Registro únicamente las actas que sean expresión auténtica de los órganos sociales. La excepción a la regla correspondería de

ser el caso, en convocatorias ordenadas por el Juez o Notario (D.U. N° 111-2000); por cuanto no surge duda alguna que se trata de una junta general válida y que los acuerdos adoptados son la expresión auténtica del órgano supremo de la sociedad (Resolución N° 171-99-ORLC/TR del 16-07-1999).

2.- Al tratarse de una sociedad comercial de responsabilidad limitada, su administración se encuentra llevada por la gerencia, donde se nombran uno o más gerentes. Para este caso, quien convoca a junta general sería el gerente de la sociedad con la formalidad establecida en el artículo 294 inciso 3 de la actual Ley General.

El mismo artículo acotado establece en su último párrafo, que le serán aplicables las normas de la sociedad anónima. En cuanto les sean aplicables; es decir, de no convocar el gerente le sería aplicable lo previsto el artículo 119 de la misma ley general.

En las publicaciones de convocatoria a junta del 07-12-2001 adjuntas se encuentran convocadas por el presidente. Si bien se establece el cargo de presidente ejecutivo en el estatuto social, esto no significa que pueda convocar a junta general y de la forma como se ha establecido. El artículo 294 inciso 3 guardaría concordancia con el artículo 245 y 116 de la Ley General de Sociedades. En cuanto a su acreditación ante Registros Públicos - caso de convocar el gerente -, ésta debió adecuarse a lo prescrito en el art. 94 concordante con el artículo 76 y art. 7 del Reglamento del Registro de Sociedades; es decir, el gerente general de la sociedad "... dejará constancia en el acta o en documento aparte que la convocatoria se ha efectuado cumpliendo los requisitos del artículo 245 (artículo 294 inciso 3 para este caso) L.G.S. y del estatuto y que el medio utilizado ha permitido obtener los cargos de recepción respectivos... con firma legalizada notarial."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante solicita que el presente título sea calificado en virtud del artículo 6 del Reglamento del Registro de Sociedades, puesto que se trata de un caso excepcional sustentado en el artículo 136 de la Ley General de Sociedades, por el cual se permite se asienten las actas en documento especial, dado que el gerente cuya revocatoria se acuerda no ha puesto a disposición el libro de actas.

Asimismo, sostiene que la Registradora pretende aplicar dispositivos legales que no corresponden a las Sociedades Comerciales de Responsabilidad Limitada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Liofilizadora del Pacífico S.R.L. se encuentra inscrita en la ficha 683 y su continuación en la partida electrónica N° 70098813 del Registro de Sociedades del Callao, obrando en el asiento 39 el nombramiento del gerente de la sociedad: Carlos Desmason Eléspuru.

La sociedad aún no ha adecuado sus estatutos a la Ley General de Sociedades, Ley 26887.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

1.- Si se encuentra acreditado el supuesto contenido en el artículo 6 del Reglamento del Registro de Sociedades, referido a la imposibilidad manifiesta de asentar las actas en los libros de la sociedad.

2.- Si en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada que aún no se han adecuado a la Ley General de Sociedades debe acreditarse que la convocatoria se ha realizado de conformidad con el artículo 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades.

VI. ANÁLISIS

1.- De conformidad con el artículo 134 de la Ley General de Sociedades, los acuerdos de la junta general constan en actas, las que pueden asentarse en un libro especialmente abierto a dicho efecto, en hojas sueltas o en cualquier otra forma que permita la Ley, señalando seguidamente el mencionado artículo, que cuando las actas consten en libros o documentos ellos serán legalizados conforme a Ley.

El artículo 136 de la Ley General de Sociedades prevé que, excepcionalmente, las actas que contienen los acuerdos de los órganos sociales, puedan extenderse en *documento especial*, cuando por cualquier circunstancia no se puedan asentar en los libros de la sociedad. El documento especial se adherirá o transcribirá al libro no bien se encuentre disponible o en cualquier otra forma que permita la Ley. El documento especial deberá ser entregado al gerente general, quien será responsable de cumplir con lo antes previsto en el más breve plazo.

2.- Esta instancia, a través de sus resoluciones ha establecido que procede la inscripción de los acuerdos de la junta general extendidos en documento especial cuando los acuerdos provengan de una junta general convocada judicialmente, pues en dicho supuesto resultaría ineficaz haber acudido al Poder Judicial para que convoque a junta y una vez obtenido resolución favorable y celebrarse la junta general, encontrarse en la imposibilidad de inscribir los acuerdos adoptados al no contarse con los libros (Resolución N° 171-99-ORLC/TR del 16 de julio de 1999).

Otro de los supuestos en los que se ha señalado que procede la inscripción en mérito a documento especial es la convocatoria realizada por el Notario a efectos de la adecuación del estatuto a la Ley General de Sociedades, facultad otorgada al señalado profesional en virtud del Decreto de Urgencia N° 111-2000 del 01 de diciembre de 2000.

3.- Asimismo, esta instancia ha establecido dos supuestos adicionales, los que no resultan aplicables a las sociedades sino a las asociaciones y cooperativas, pues se trata de las asambleas en las que se acuerda el nombramiento de los representantes ante la COFOPRI para que realicen los trámites de titulación a que hace referencia la Ley 26878 - Ley General de Habilitaciones Urbanas -, y en el caso de las cooperativas, cuando la asamblea general es convocada por el consejo de vigilancia, en el supuesto del artículo 31 inciso 16 de la Ley General de Cooperativas.

4.- Sin embargo, el actual Reglamento del Registro de Sociedades establece en el Art. 6 que *“Los actos que constan en documentos especiales, se inscribirán sólo después que hayan sido adheridos o transcritos al libro o a las hojas sueltas correspondientes. Excepcionalmente, se inscribirán cuando, por razones de imposibilidad manifiesta debidamente acreditadas a criterio del Registrador, no resulte posible adherirlos o transcribirlos”*.

De este modo, el actual Reglamento faculta al Registrador para que determine si se encuentra debidamente acreditada la *imposibilidad manifiesta* de extender las actas en los

libros de los órganos sociales correspondientes y, en tal caso, proceda a inscribir los actos que constan en documentos especiales.

Se aprecia entonces que el Reglamento del Registro de Sociedades ha establecido un distinto supuesto en el que procede la inscripción en mérito a documentos especiales al que había sido considerado por este colegiado. Así, como puede observarse de la jurisprudencia antes reseñada, este colegiado admitió la inscripción en mérito a documentos especiales cuando *la convocatoria a la junta no estuvo a cargo del órgano encargado de llevar los libros sociales*.

En cambio, el nuevo Reglamento del Registro de Sociedades ha establecido un supuesto más amplio para la procedencia de la inscripción en mérito a documentos especiales: cuando se acredite la imposibilidad manifiesta de adherir o transcribir las actas al libro o a las hojas sueltas correspondientes.

Por lo tanto, debe examinarse si se ha acreditado la imposibilidad manifiesta de adherir o transcribir el acta del 7 de diciembre de 2001 al libro de actas legalizado de la sociedad.

5.- En el título obra copia legalizada de la carta notarial del 10 de diciembre de 2001 en la que Javier León Eyzaguirre en calidad de gerente general y presidente de la junta general de socios solicita a Carlos Desmaison Eléspuru (quien ocupa el cargo de gerente general según el antecedente registral) devolver los libros de la empresa.

Obra también copia legalizada de la carta del 21 de diciembre de 2001 que dirige Carlos Desmaison Eléspuru en calidad de gerente general de Liofilizadora del Pacífico S.R.L. al Sr. Javier León Eyzaguirre, en la que le menciona que ha recibido la carta notarial en la que le solicita la entrega de libros y archivos de la empresa. Al respecto señala en la carta que lamenta la actitud de Javier León Eyzaguirre pues - manifiesta -, la junta del 7 de diciembre de 2001 no tiene valor legal alguno. Añade que ha iniciado las acciones legales que la ley le permite para que se declare sin efecto estos "ilegales actos", "pues esta administración, Ud. lamentablemente no puede ni podrá ejercerla, hasta que cuente con poderes debidamente inscritos...".

6.- De lo expuesto en los documentos antes señalados, se encuentra acreditado que se ha venido solicitando los libros al gerente inscrito, sin embargo, éstos no han sido entregados, por lo que el socio que no contaba con los libros se encontró en la imposibilidad de extender las actas en los libros y tuvo que hacerlo en documento especial. Por lo tanto, ha quedado acreditada la imposibilidad manifiesta de transcribir o adherir el acta al libro de actas de la sociedad.

En consecuencia, debe revocarse el primer extremo de la observación.

7.- Liofilizadora del Pacífico S.R.L. es una sociedad que aún no se ha adecuado a la Ley General de Sociedades. Sin embargo, a la fecha del acuerdo cuya inscripción se solicita, esto es al 07 de diciembre de 2001, todavía no se encontraba vencido el plazo para adecuarse a la Ley General de Sociedades establecido en la Ley N° 27388, publicada el 30 de diciembre de 2000.

Conforme a la Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades, hasta que las sociedades no se adapten a la presente ley, se seguirán rigiendo por sus propias estipulaciones en todo aquello que no se oponga a las normas imperativas de la presente ley.

8. La sociedad fue constituida en el año 1978, fecha en la que se encontraba vigente la "Ley de Sociedades Mercantiles", la que disponía en el Art. 282 que en las sociedades

comerciales de responsabilidad limitada, la convocatoria y la celebración de las juntas generales, así como la representación de los socios en ellas, se regirá por las disposiciones de las sociedades anónimas en cuanto sean aplicables. Esto mismo está establecido en la cláusula séptima del estatuto de la sociedad (título archivado 871 del 13 de abril de 1978).

9. El artículo 294 inciso 3 de la vigente Ley General de Sociedades establece que el pacto social de las sociedades comerciales de responsabilidad limitada debe incluir reglas relativas a “la forma y oportunidad de la convocatoria que *deberá efectuar el gerente, mediante esquelas bajo cargo, facsímil, correo electrónico u otro medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, dirigidas al domicilio o a la dirección designada por el socio a este efecto*”.

En ese sentido, debe definirse si la norma citada es imperativa.

10.- Las normas imperativas son definidas como aquellas que se imponen de modo absoluto a la voluntad de los particulares, pues éstos no pueden sustituirlas ni alterarlas.

La Ley General de Sociedades no establece expresamente cuáles de sus normas son imperativas. Dado que las normas imperativas no admiten pacto en contrario, cuando expresamente una norma dispone que no admite pacto en contrario, se tiene la certeza que se trata de una norma imperativa. Asimismo, cuando expresamente una norma sanciona con nulidad su inobservancia, se tiene la certeza que se trata de una norma imperativa.

Sin embargo, existen normas que - a pesar de no consignar expresamente que no admiten pacto en contrario o no sancionar expresamente con nulidad su inobservancia -, recogen aspectos sustanciales de la sociedad que necesariamente deben ser cumplidos, esto es, son normas imperativas. Es el caso por ejemplo del Art. 283 de la Ley, que señala que en la sociedad comercial de responsabilidad limitada el capital está dividido en participaciones iguales, acumulables e indivisibles, que no pueden ser incorporadas en títulos valores ni denominarse acciones.

11.- En este caso la norma bajo examen introduce una forma especial de convocatoria a junta general, no contemplada por la anterior Ley General de Sociedades. Esta forma especial de convocatoria ha sido expresamente establecida para la sociedad comercial de responsabilidad limitada así como para la sociedad anónima cerrada. En cambio, se ha mantenido la convocatoria a través de publicaciones en los diarios para las sociedades anónimas.

Esta forma de convocatoria - en la que la misma se dirige al domicilio del socio, con constancia de recepción -, es por lo tanto propia de las sociedades con número limitado de socios, constituyéndose en un rasgo esencial de la sociedad comercial de responsabilidad limitada, lo que se ve reforzado por los términos mandatorios en que está redactada la norma bajo examen.

En ese sentido, se concluye que la norma contenida en el artículo 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades es de carácter imperativo, razón por la que todas las sociedades comerciales de responsabilidad limitada, aun cuando no se hayan adecuado a la Ley General de Sociedades vigente, se encuentran obligadas a observar su aplicación.

12.- Ahora bien, no existe inconveniente en que en la sociedad comercial de responsabilidad limitada se efectúe la convocatoria a junta general mediante publicaciones en los diarios, siempre que esta convocatoria se realice en forma adicional a la convocatoria que debe realizar el gerente utilizando medio de comunicación que

permita obtener constancia de recepción.

13.- En este caso la convocatoria a la junta del 7 de diciembre de 2001 fue realizada por el Presidente Ejecutivo mediante publicaciones en el diario oficial "El Peruano" y en el diario "Expreso", y no por el gerente utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción. Así, en el título no obra documento alguno en el que, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento del Registro de Sociedades - norma que resulta aplicable por remisión del artículo 94 del mismo Reglamento -, el gerente haya dejado constancia de que la convocatoria se ha efectuado cumpliendo los requisitos del artículo 294 inciso 3 de la Ley y que además el medio utilizado ha permitido obtener los cargos de recepción respectivos.

En virtud de lo expuesto debe confirmarse el segundo extremo de la observación.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer extremo y **CONFIRMAR** el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora Pública del Callao al título referido en la parte expositiva.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS

La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros.

A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 055 - 2001 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 6 Febrero de 2001.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por **JUAN JAUREGUI DÍAZ**, mediante Hoja de Trámite N° 2000-048754 del 27 de noviembre de 2000, contra la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas, Dr. Tomas Humberto Cerdán Limay, a la solicitud de inscripción de nombramiento de junta directiva. El título se presentó el 13 de octubre de 2000 bajo el N° 187094, el Registrador formuló observación en los siguientes términos: “**1.** (...) se encuentra inscrita en la partida registral de la Cooperativa la resolución N° 01 (cuaderno cautelar) del 13-07-2000, expedida por la Juez del 26 J.E.C.L. mediante la cual se ordena la anotación de una demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, así como la no inscripción de otro título incompatible con la referida anotación y lo resuelto por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en lo contencioso administrativo. (...). Sin perjuicio de lo antes observado: **2.** Se adjunta un libro de actas de sesiones del Consejo de Administración N° 03 legalizado el 29-12-99 bajo el N° 10554 del registro cronológico respectivo, no obstante existir en los antecedentes registrales de la Cooperativa al menos 06 libros dedicados al registro de actas correspondientes a dicho órgano (...). **3.** Se adjunta un libro denominado libro control de asistencia de delegados N° 02, legalizado el 29-12-99 bajo el N° 10555-99, no obstante existir en los antecedentes registrales de la Cooperativa al menos 03 libros dedicados a este registro. (...). art. 104 de la Ley del Notariado y Resolución del Tribunal Registral N° 461-98-ORLC/TR del 11-12-98. **4.** Se adjunta una relación nominal de 63 delegados hábiles de los cuales sólo 32 aparecen inscritos en la relación general de delegados hábiles aprobada por el Comité Electoral del 31-05-2000 (título archivado N° 88473 del 30-05-97). Por lo tanto no acreditan su calidad de delegados los Sres. Aliaga Mucha Heerles, Allpaca Sánchez Hubert, Alvarado Peña Pedro, Arpita Ríos Elven, Ayona Espejo Jesús Antonio, Bernaldes Nole Segundo, Carhuapoma Medina Carlos, Carrillo Pelaes Jorge, Chávez Cueva Gregorio, Chumquimbalqui Servan Nilo, Contreras Morales Matías, Dávila Farfán José, Díaz Rabanal Humberto, Huamán Medina Leonel, Hurtado Díaz Celso, Lazo Mosquera Román, Mamani Yapó Francisco, Montero Ramírez Luis, Moya Salazar Jose Mario, Navarro Montenegro H., Ramírez Soria Reyser, Roca Albites Aurelio, Sánchez Murrugarra L., Sorroza Chávez Alejandro, Teves Carrillo Freddy, Trujillo Pancorbo Franklin, Vargas Paredes Julio, Vera Benavides Jorge, Vilca Verde Marino, Villacorta Bardales Ronald y Zapana Aliaga Juan. Al respecto, es preciso indicar que las resoluciones administrativas del comité electoral emitidas a partir de junio de 1997 han sido suscritas por el Sr. Rodolfo Yanac Cueva, elegido en la asamblea general celebrada el 28-05-94 por 03 años, es decir, únicamente hasta mayo de 1997, por lo cual carecen de validez. Por otra parte, la copia certificada por la autoridad jurisdiccional de la nómina de delegados hábiles no se desprende que la misma sea parte del expediente judicial (foliación correspondiente a cada página) que dio mérito a la convocatoria formulada por el Juez. **5.** (...) Existe título pendiente de inscripción el cual a la fecha se encuentra apelado y pendiente de resolver. Tit. 125801 del 13-07-2000. (...). Art. 149 del

Reglamento General de los Registros Públicos”; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata; y,

CONSIDERANDO:

Que, con el presente título se solicita la inscripción de los Consejos de Administración y Vigilancia de la “COOPERATIVA DE SERVICIOS MÚLTIPLES 7 DE AGOSTO LTDA.”, en mérito de partes judiciales remitidos al registro mediante Oficios de fechas 12 de julio y 17 de agosto del 2000, dirigidos por el Juez del Quincuagésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima, Dr. Juan Ulises Salazar Laynes, que contienen copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional respectivo de las resoluciones judiciales del 15 de setiembre, 09 y 19 de diciembre de 1999, 05, 21 y 28 de enero del 2000;

Que, también forman parte del título, el acta de asamblea general del 12 de febrero del 2000, relación de asistentes, 63 cargos de recepción de convocatorias, acta de instalación de los Consejos de Administración y Vigilancia y del Comité Electoral, presentados en copias certificadas por auxiliar jurisdiccional. Se presenta además los originales del aviso de convocatoria a la citada asamblea y demás documentos en copias simples;

Que, la referida persona jurídica, se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 030006788 (continuación de la ficha N° 6877 y del tomo 4 a fojas 14) del Libro de Cooperativas del Registro de Personas Jurídicas de Lima;

Que, la resolución judicial del 15 de setiembre de 1999, expedida por la Primera Sala Civil Subespecializada en Procesos Sumarísimos y No Contenciosos de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirmó la sentencia del 23 de abril del mismo año, que declara fundada la demanda en los seguidos por Salomón Eribarri Bendezú y otros con Abel Nemecio Cuba Ninamango, en consecuencia, ordena se convoque a la asamblea general extraordinaria de delegados de la Cooperativa; dicha resolución se encuentra “consentida” según resolución del 20 de octubre de 1999; debe dejarse constancia que estas resoluciones constan inscritas en el asiento C 00002;

Que, la resolución N° 54 del 21 de enero del 2000, señala como nueva fecha para la realización de la asamblea general extraordinaria el 12 de febrero del 2000, asamblea que fue presidida por Edmundo Vilchez Esparza, nombrado director de debates, según resolución N° 42 del 19 de diciembre de 1999, y en la que se eligió a los miembros de los consejos de administración y vigilancia, quienes se instalaron en las sesiones del 13 de febrero de 2000;

Que, tratándose de convocatoria judicial a asamblea, este colegiado ha señalado en anteriores pronunciamientos, como la Resolución N° 048-2000-ORLC/TR y 260-2000-ORLC/TR del 21 de febrero y 31 de agosto del 2000, respectivamente, que la solicitud de convocatoria judicial tiene por objeto que el Juez ordene la convocatoria a asamblea, siendo que no es objeto del proceso la determinación de la legalidad y adecuación legal y estatutaria de los acuerdos a adoptarse, debiendo ejercerse la calificación de acuerdo a los alcances del primer párrafo del Art. 2011 del Código Civil; sin embargo, de existir mandato judicial expreso de inscripción de acuerdos, con las formalidades legales correspondientes y bajo responsabilidad del Juez que así lo dispone, el Registrador Público procederá de conformidad con el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, vale decir, inscribirá el título, ello sin perjuicio - aun en este último caso -, de la obligación del Registrador de aplicar los demás principios registrales, debiendo por tanto verificar la compatibilidad del título con los actos contenidos en el antecedente registral;

Que, en ese sentido, debe señalarse que en el as. C 0001 de la partida registral se encuentra anotado César Augusto Calmet Zegarra como presidente del consejo de administración en virtud de la medida cautelar innovativa dispuesta por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en lo Contencioso Administrativo el 17 de diciembre de 1999, medida cautelar que se encuentra vigente (título 215758 del 28 de diciembre de 1999); en el presente título, el 12 de febrero de 2000 se elige a la totalidad de integrantes del consejo de administración, designándose como presidente a Pedro Saravia Medina, lo que resulta incompatible con la mencionada medida cautelar; en consecuencia, estando a lo dispuesto por el principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del Código Civil no se deberá inscribir título incompatible con la referida anotación;

Que, el Registrador señala que el presente título es incompatible con la resolución del 13 de julio de 2000 (asiento C0003), que dispuso la anotación de la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta de la sentencia dictada en el proceso de convocatoria judicial y que no se deberá inscribir otro título incompatible con la misma y con lo ordenado por la Sala Corporativa Transitoria especializada en lo Contencioso Administrativo; sin embargo, la resolución del 13 de julio de 2000 se anotó en virtud del título 127067 del 14 de julio de 2000, mientras la sentencia dictada en el proceso de convocatoria judicial se inscribió en mérito al título 55463 del 22 de marzo de 2000; vale decir, la sentencia dictada en el proceso de convocatoria judicial se inscribió con anterioridad, razón por la que tiene prioridad con relación a la resolución del 13 de julio de 2000 anotada en el asiento C0003; en consecuencia, la incompatibilidad que imposibilita la inscripción del presente título no surge con la anotación del asiento C0003 sino con la que obra en el asiento C0001; debe en tal sentido revocarse el primer extremo de la observación en la que se señala que la incompatibilidad se sustenta en la resolución del 13 de julio de 2000, señalando que la incompatibilidad surge con la anotación que obra en el asiento C00001,

Que, siendo el título venido en grado incompatible con el antecedente registral, no podrá inscribirse aun cuando exista mandato de inscripción, el que se advierte se ha dispuesto en la resolución judicial del 17 de agosto del 2000, que ordena la inscripción de la asamblea general del 12 de febrero del 2000, resolución que se ha presentado en copia simple;

Que, con respecto a los demás extremos de la observación, debe considerarse que el estatuto de la Cooperativa, contenido en el título archivado N° 56769 del 06 de mayo de 1994, establece en el Art. 23 que la asamblea general de delegados estará constituida por 100 delegados hábiles elegidos bajo la dirección inmediata y exclusiva del Comité Electoral; el Art. 82 señala en 03 (tres) años el periodo de mandato de los delegados, siendo su renovación anual y por tercios; sin embargo, sólo se ha presentado una relación de 63 delegados, cuyo nombramiento se acredita con resoluciones administrativas firmadas por Rodolfo Yanac Cueva en calidad de Presidente del Comité Electoral, en donde se aprecia que varios de ellos son elegidos como delegados para el periodo 1996-1998 y 1997-1999; de lo que se colige que ya no tendrían mandato vigente a la fecha de celebración de la asamblea del 12 de febrero del 2000;

Que, esta instancia ha señalado en reiterada jurisprudencia, que la calificación del padrón de socios en el supuesto de una convocatoria judicial no es competencia del Registro, puesto que el Juez al disponer la convocatoria ha establecido la legitimidad de los solicitantes en su calidad de socios. Si bien el presente caso no se trata de un padrón de socios, sino delegados, el criterio es el mismo; en ese sentido, debe señalarse que habiendo sido materia de pronunciamiento en el proceso la calidad de delegados "hábiles", conforme se aprecia del quinto considerando de la resolución de vista del 15 de setiembre de 1999 en donde se señala: "... la demanda incoada ha sido suscrita por más

del treinta por ciento de delegados hábiles, conforme a lo establecido en el artículo 29 y 30 de los estatutos de la cooperativa”, se deduce que ello ha sido materia de análisis en la vía judicial, no siendo competencia del Registro calificar dicho aspecto;

Que, en ese sentido, no resulta necesario que la calidad de delegado de los asistentes a la asamblea general del 12 de febrero del 2000 así como de los que figuran en la relación de delegados se encuentre acreditada en los antecedentes registrales. Bajo esa misma línea debe señalarse que no debe cuestionarse las resoluciones que acreditan el nombramiento de los delegados firmadas por el presidente de un comité electoral que ya no cuenta con mandato vigente;

Que, la relación de 63 delegados, integra el parte judicial, habiéndose presentado en copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional correspondiente, y si bien no consta que se encuentren foliadas, ello es una obligación de los auxiliares jurisdiccionales conforme lo señala el Art. 136 del Código Procesal Civil y por tanto de su exclusiva responsabilidad, razón por la que no corresponde al Registro cuestionar dicho aspecto, en consecuencia, debe revocarse el cuarto extremo de la observación;

Que, a esta instancia con el recurso de apelación se ha acompañado copia legalizada de las hojas de apertura de los libros de control de asistencia de delegados y de sesiones del consejo de administración, indicándose el nuevo número que les correspondería (4 y 7, respectivamente), según la observación del Registrador; no obstante ello, la corrección realizada no resultaba necesaria ya que respecto a la numeración de los libros esta Sala se ha pronunciado en la Resolución N° 416-2000-ORLC/TR del 28 de noviembre del 2000, en el sentido que toda persona jurídica debe llevar sus libros en forma ordenada, debiendo acreditar ante el Notario la conclusión o pérdida del anterior para que proceda la legalización de un segundo libro (Art. 115 de la Ley del Notariado), acreditación que también se requerirá para el tercer y subsiguientes libros; sin embargo, al colocar el número que le corresponde al libro, el Notario tendrá a la vista el libro que ha concluido o certificación del libro que se ha perdido, no resultando exigible presentar ante el Notario todos los libros anteriores sino únicamente el inmediato anterior, observándose para tal efecto los libros contenidos en el antecedente registral más inmediato;

Que, el libro anterior del consejo de administración que obra en el antecedente registral más inmediato, título archivado N° 215758 del 28/12/1999, fue legalizado el 26 de enero de 1998, dejándose constancia que le correspondía el N° 02, razón por la que la numeración consignada en el libro de actas del mismo consejo: N° 03, presentado en el título sub examine concuerda con el del antecedente registral; en consecuencia, debe revocarse el segundo extremo de la observación;

Que, en cuanto al libro de asistencia de delegados, cabe indicar que el título archivado N° 88473 del 30 de mayo de 1997, As. 37 es el antecedente registral más inmediato, en el cual se encuentra el libro de control de asistencia de delegados a asambleas número 10,207-94, abierto el 06 de mayo de 1994 ante Notario Dr. Aurelio A. Díaz, en el cual no se indicó si se trataba de un primer, segundo, etc. libro, razón por la que el libro de asistencia de delegados presentado en el título bajo estudio, abierto el 29 de diciembre de 1999 ante Notario Dr. César Bazán Naveda, al que se le consignó el N° 02, no discrepa con el libro contenido en el antecedente registral; debe revocarse por tanto el tercer extremo de la observación;

Que, debe añadirse que no se ha señalado el número que le corresponde al libro de actas de asamblea general en el que corre inserta el acta de asamblea general del 12 de febrero del 2000, y si bien es cierto que no existe norma expresa que indique que el

Notario deberá dejar constancia del número correspondiente del libro de la persona jurídica, es criterio establecido por esta instancia (Resoluciones N° 321-98-ORLC/TR y 396-98-ORLC/TR del 04 de setiembre y 29 de octubre de 1998, respectivamente) la obligatoriedad de dicho requisito, a efectos de verificar la continuidad de los libros y evitar duplicidad o incongruencias en los libros que lleva la persona jurídica;

Que, en cuanto a la existencia del título pendiente N° 125801 del 13 de julio del 2000, cabe indicar que el mismo ha sido resuelto mediante resolución N° 443-2000-ORLC/TR del 14 de diciembre del 2000, notificada al interesado el 20 del mismo mes y año; y habiendo transcurrido el término de los 30 días para interponer la acción contencioso administrativa conforme a lo dispuesto por el Art. 541 inc. 3) del Código Procesal Civil, el asiento de presentación ha vencido; por lo tanto, corresponde dejar sin efecto este extremo de la observación;

De conformidad con el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, numeral IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, no es procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR el primer, segundo, tercer y cuarto extremos, **DEJAR SIN EFECTO** el quinto extremo y **AMPLIAR** conforme a lo señalado en el sétimo y antepenúltimo considerandos, la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al título referido en la parte positiva de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Existiendo testamento en el que se instituye heredero, la posterior solicitud de otra persona para ser declarado heredero del testador importa el reclamo a heredar, y el correlativo desconocimiento de la calidad de sucesor del heredero instituido. Ambos aspectos constituyen el fundamento de la pretensión petitoria de herencia, cuyo conocimiento corresponde exclusivamente al poder judicial, y no al notariado.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 001-2004-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRUJILLO, doce de enero del dos mil cuatro.

APELANTE : JORGE LARIZBEASCOA DESULOVICH
TITULO : 10613 (13.10.2003)
INGRESO : 212-2003 (20.11.2003)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA
REGISTRO : PERSONAS NATURALES – SUCESIONES INTESTADAS
ACTO : INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El 13.10.2003 don Jorge Larizbeascoa Desulovich presentó al Registro de Personas Naturales de Piura el acta de protocolización del proceso sucesorio tramitado ante el notario de Piura Amarilis Ramírez Carranza, referido a la declaración de sucesión intestada de Lily Adriana Larizbeascoa Desulovich de Seminario, fallecida en Piura el 12.11.1999. Dicho proceso fue incoado por Jorge Alfredo Larizbeascoa Desulovich. Conforme al título, han sido declarados herederos de la referida señora sus hermanos Jorge Alfredo, Amparo Cristina, Violeta Marina, Cecilia María y Nely Larizbeascoa Desulovich.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública de Piura Ana Kamahara Atarama, quien decretó su tacha mediante eschela del 13.10.2003. Los argumentos denegatorios fueron:
“2.1. Que, efectuada la búsqueda en el sistema informático, se constata que en la ficha 313 del Registro de Testamentos corre inscrito el testamento y la ampliación del mismo, otorgado por doña Lily Adriana Larizbeascoa Desulovich de Seminario, mediante escritura pública del 19.12.1996 ante Notario Lizana Puelles, donde instituye como heredero de sus bienes a su esposo Javier Reinaldo Seminario Seminario.

2.2. Que, de conformidad con los arts. 734° y 735° del Código Civil, la institución de heredero debe recaer en persona cierta, designada de manera indubitable por el testador y ser hecha sólo en testamento, siendo dicha institución a título universal y comprendiendo la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia; requisitos que se cumplen en el testamento señalado en el punto 2.1.

*2.3. Que, existiendo **heredero testamentario**, como en el presente caso, que por esencia tiene **vocación a la universalidad**, le corresponden los bienes que pertenecieran al testador, aunque este no los hubiera enumerado o hubiera omitido algunos.*

2.4. Que, la sucesión intestada tiene una función esencialmente supletoria o substitutiva, a falta de voluntad testamentaria, y que si bien las reglas de ella son aplicables no solamente en defecto de la voluntad testamentaria, sino también cuando la voluntad no es completa, o no resulta válida o no es totalmente eficaz por cualquier motivo,

*encontrándose regulados los supuestos en los cuales es procedente en el art. 815° del C.C., en el presente caso se aprecia que en el testamento inscrito la causante ha expresado su voluntad de manera expresa declarando como único y universal heredero a su cónyuge Javier Reinaldo Seminario Seminario, por lo que **la voluntad testamentaria válida siempre prevalece sobre la legal.***

2.5. *Que, como señala Lohman Luca de Tena, debe darse preferencia a la voluntad sobre la declaración, siempre que esta voluntad aparezca efectivamente manifestada, siquiera de una manera imperfecta o no acorde con los criterios generales, por lo que siendo en el presente caso que la voluntad de la testadora resulta clara, no resultaría procedente que en sede registral se interprete la existencia de una voluntad diferente (testamento parcial) y habida cuenta que el testador ya no puede aclarar su acto de última voluntad, la inscripción solicitada sólo podría lograrse a través de mandato judicial firme que contenga una interpretación jurisdiccional diferente.*

*Por las razones expuestas, se **TACHA el título***”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El 14.11.2003 el Sr. Larizbeascoa interpone recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el abogado Domingo Cotos Yarlequé. Si bien no lo manifiesta expresamente, de los argumentos contenidos en el escrito de apelación puede colegirse que el apelante considera que la declaración notarial tiene la misma categoría de una sentencia judicial, por lo que debe ser inscrita obligatoriamente, conforme a los Artículos 2011° segundo párrafo del Código Civil y 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, denuncia la incoherencia de la tacha, al hacer referencia a cuestiones testamentarias como la interpretación de la última voluntad del testador, que no guardan relación con la rogatoria, consistente en la inscripción de la sucesión intestada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe antecedente, pues con el título alzado recién se abriría la partida registral correspondiente.

En cuanto al testamento otorgado la Sra. Lily Larizbeascoa, se encuentra inscrito en la ficha 313 del Registro de Testamentos de Piura. La ampliación de dicho testamento da cuenta que **ha sido instituido heredero don Javier Reinaldo Seminario Seminario.**

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Compulsados los argumentos de la tacha y los del apelante, junto con la partida involucrada y los antecedentes registrales, la Sala estima que corresponde dilucidar si, inscrito un testamento, cabe anotar el proceso sucesorio promovido como consecuencia del fallecimiento del testador por quienes no fueron instituidos herederos.

VI. ANALISIS

PRIMERO: La Sala deja constancia que mediante Resolución N° 200-2003-SUNARP-TR-T del 26.11.2003, resolvió el grado con motivo de la apelación interpuesta por el Sr. Jorge Larizbeascoa Desulovich contra la tacha a la solicitud de anotación preventiva del inicio del procedimiento notarial de sucesión intestada de Lily Larizbeascoa Desulovich de Seminario. Mediante dicha Resolución la Sala confirmó la tacha decretada.

Siendo que el presente título consiste en la inscripción definitiva de la sucesión intestada ya declarada por la notario de Piura Amarilis Ramírez Carranza, la Sala reproducirá, en lo medular, los argumentos denegatorios contenidos en la citada Resolución N° 200–2003-SUNARP-TR-T.

SEGUNDO: El patrimonio de las personas naturales no se extingue con la desaparición física de aquellas, sino que les sobrevive. El Derecho concede a las personas, con ciertos límites y requisitos, la facultad de determinar el destino de tal patrimonio luego de su fallecimiento, es decir, de designar la persona o personas cuya esfera patrimonial se verá incrementada por los bienes que el fallecido les haya atribuido. Dicho de otro modo, el ordenamiento jurídico regula los requisitos para la transmisión voluntaria válida de la herencia, entendida como el remanente resultante de pagar las deudas del fallecido con los bienes que él ha dejado. La voluntad del causante, entonces, cobra un rol protagónico en dicha transmisión. Cuando los efectos jurídicos de dicha voluntad son reconocidos por el Derecho, estamos ante la sucesión testada. Dicha voluntad de disposición de bienes constituye el testamento, en sus múltiples formas (por escritura pública, cerrado, ológrafo, militar, marítimo o aéreo).

Sólo cuando la persona no ha dispuesto en vida de sus bienes (cuando no ha dejado testamento) o cuando su voluntad testamentaria no es reconocida como válida o eficaz por el ordenamiento jurídico, la ley, supletoriamente, regula quienes y en qué proporción recibirán los bienes del fallecido. Esta es la sucesión intestada, que, reiteramos, tiene un carácter subsidiario, pues sustituye la carencia de última voluntad, o la invalidez de ésta.

TERCERO: Si la voluntad del causante de la sucesión determina la forma y entre quienes debe distribuirse el patrimonio hereditario, ello resulta más cierto cuando tal voluntad es instrumentada mediante escritura pública. Las rigurosas normas que disciplinan la actividad del notario al extender dicho instrumento público confieren una **certeza casi absoluta** en cuanto a la **identidad del testador, y a la existencia y contenido de su declaración de última voluntad**. Por ello, el Decreto Ley N° 26002 - Ley del Notariado establece en sus Artículos 24° y 124°, que los instrumentos públicos notariales producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie, por lo que sólo el Poder Judicial podrá declarar su nulidad.

CUARTO: Si es voluntad del causante la de designar a sus herederos o legatarios y distribuir entre ellos sus bienes, es menester que dicha voluntad sea reconocida y respetada desde el momento en que se manifiesta, y conocida cuando el declarante fallezca. Además, quienes se reconocen herederos forzosos del causante tienen un derecho expectatio sobre el patrimonio de su causante, el cual debe merecer algún tipo de protección frente a un eventual desconocimiento (de buena o mala fe) por parte de terceros. Por ello, el Derecho regula mecanismos de publicidad que satisfacen tales finalidades, como es la inscripción del testamento en el Registro. Como existe una presunción absoluta de cognoscibilidad del contenido de las inscripciones, establecida en el Artículo 2012° del Código Civil, nadie podrá con eficacia sostener que desconocía la voluntad del causante de instituir herederos y/o legatarios.

QUINTO: El Artículo 815° del Código Civil establece los supuestos en los cuales la sucesión es intestada. La comprobación de algunos de estos supuestos es **objetiva**, pues fluye directa e inmediatamente de alguna fuente concreta, básicamente del testamento y/o de los Registros de Testamentos. En otros casos, la comprobación presupone un **análisis de derecho** acerca de la validez o ineficacia del testamento o del derecho hereditario del heredero declarado o instituido, examen que por su propia naturaleza sólo puede ser efectuado en sede judicial.

En ese sentido, constituyen supuestos de sucesión legal susceptibles de comprobación objetiva, y que no requieren de pronunciamiento judicial previo, la inexistencia de testamento otorgado en vida por el causante y la falta de institución de herederos en el testamento. Basta obtener la certificación del Registro de Testamentos del lugar donde el causante tuvo su último domicilio, o verificar el testamento ampliado por fallecimiento del testador, para comprobar la inexistencia de una voluntad última del testador.

SEXTO: De la ficha 313 del Registro de Testamentos de Piura consta que don Javier Reinaldo Seminario Seminario ha sido instituido único heredero de Lily Adriana Larizbeascoa Desulovich de Seminario. Siendo cónyuge, tiene la calidad de sucesor forzoso.

El heredero, a diferencia del legatario, sucede a título universal, es decir, es la herencia *in toto* (las obligaciones, derechos y bienes que la conforman) la que se le transfiere, salvo que el mismo testamento establezca límites. Esta premisa cobra singular importancia práctica: cuando se instituye heredero, el testador no requiere adjudicar de modo expreso todos los bienes o designar los créditos que acrecentarán el patrimonio del heredero. Aun cuando lo haya hecho omitiendo uno o más de ellos, los bienes y créditos omitidos le corresponden al heredero instituido.

Bajo estas ideas, resulta que el argumento del Sr. Jorge Larizbeascoa Desulovich contenido en su petición notarial carece de sustento: ***los bienes que le pertenecían a la testadora, y a los que no hace referencia en el testamento, también le pertenecen a su heredero don Javier Reinaldo Seminario Seminario.*** En caso éste haya fallecido intestado y careciera de herederos forzosos o no hubiera otorgado testamento, deberá promoverse su sucesión intestada, a fin de establecer quienes son sus herederos legales, y en qué proporción concurrirán sobre la herencia.

SÉTIMO: Los títulos que tengan su origen en un procedimiento notarial no contencioso tienen idéntica eficacia que los derivados de un procedimiento judicial de igual naturaleza. En este caso, resulta claro que la calificación de aquellos debe efectuarse con las mismas restricciones a que se refieren los Artículos 2011° segundo párrafo de Código Civil y 32° último párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos. No obstante, éste último dispositivo legal establece que ***es objeto de calificación tanto la competencia del notario como la del juez, salvo que sea prorrogable.*** En tal sentido, ***la competencia por la especialidad es un aspecto del título que puede ser evaluado en sede registral.*** Corresponde, entonces, verificar en el título alzado si la notario de Piura Amarilis Ramírez Carranza resultaba competente para conocer de la petición sucesoria del Sr. Jorge Larizbeascoa, cuando existía ya testamento que instituía heredero universal.

OCTAVO: El Artículo 664° del Código Civil disciplina la pretensión petitoria de herencia, como una ***acción típicamente judicial.*** Señala Lohmann que el citado Artículo 664° gobierna en realidad tres pretensiones: a) la de quien busca la exclusión total de quien indebidamente se comporta como sucesor, o la de concurrir con éste en una cuota determinada de la herencia; b) la de quien pretende obtener un título sucesorio, por haber sido preterido en la declaración judicial de herederos (o en el testamento), para lo cual debe retirar en todo o parte el título hereditario de otro que ya lo ostenta; y c) la de quien ya fue declarado heredero, y en razón de ello reclama la universalidad de la herencia, o bienes individuales que la conforman. Auténtica petición de herencia es invocación o reclamo de la calidad de heredero. Por lo tanto, ***sólo las dos primeras, en estricto,***

deben ser consideradas genuinas peticiones de herencia, mientras que la tercera es una acción de petición de bienes²⁸.

NOVENO: En la ficha 313 del Registro de Testamentos de Piura no consta anotación o inscripción referida a la existencia de proceso judicial en el cual se cuestione o discuta la calidad hereditaria de Javier Reinaldo Seminario Seminario. Ello, aunado al hecho de que en su solicitud notarial no cuestiona tampoco la calidad de heredero del Sr. Seminario Seminario, permite concluir que, en principio, el apelante y las otras personas que se consideran con vocación hereditaria están conformes con dicha institución de heredero.

No obstante, ya se señaló que el Sr. Seminario Seminario es heredero universal, por lo que le corresponden todos los bienes de la testadora, aunque no los haya indicado expresamente en el testamento. En consecuencia, la Sala considera que la solicitud del apelante importa alegar ***la inexistencia del derecho hereditario del Sr. Seminario Seminario, privando de efectos al testamento otorgado por Lily Larizbeascoa***. Por lo tanto, pretende excluir al heredero ya instituido, retirarle su calidad de heredero. Dicho de otro modo, ***el Sr. Jorge Larizbeascoa está reclamando su derecho a heredar***, es decir, está ejercitando la acción petitoria en sentido estricto.

DÉCIMO: Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, resulta que existiendo testamento que contiene institución de heredero, la solicitud del Sr. Jorge Larizbeascoa constituye una pretensión cuyo ejercicio tiene como única sede la judicial, siendo el proceso de conocimiento la vía procesal idónea. La certeza originada por el testamento inscrito en la ficha 313, si bien relativa, sólo puede ser enervada mediante una decisión exclusivamente judicial, no sólo por tratarse de cuestionar la última voluntad de Lily Larizbeascoa, sino porque debe brindársele a todos los interesados las más amplias garantías de un debido proceso que les permita defender sus derechos cabalmente.

UNDÉCIMO: Por lo expuesto, la Sala concluye que ***el notariado carece de competencia para conocer de las pretensiones de aquellas personas que niegan el derecho hereditario de una persona establecido por testamento, aunque el cuestionamiento sea velado o indirecto***, como ocurre en el caso de autos.

Bajo este razonamiento, el Colegiado no puede admitir la anotación de un nuevo proceso sucesorio no contencioso, mucho menos la inscripción de la declaratoria de herederos, cuando ya existe testamento y no se verifica el supuesto objetivo de procedencia de la sucesión intestada, sino que por el contrario, se constata la institución de heredero universal, y además se evidencia la intención de quien promueve la sucesión intestada de desconocer la calidad de heredero de aquel. Lo contrario importaría reconocer la competencia notarial para conocer la petición de herencia, la cual, como ya se estableció, corresponde en exclusividad al Poder Judicial. En tal sentido, el título alzado adolece de un vicio insalvable, lo cual determina su tacha.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado, interviniendo como Vocal suplente el Jefe del Área Legal de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Dr. Helder Domínguez Haro, por disposición superior; y **con la ponencia del Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez,**

SE RESUELVE:

²⁸ LOHMMAN L. DE T., Juan G.: “Derecho de Sucesiones”, Biblioteca para leer el Código Civil, Vol. XVII, Tomo I, p. 134-140.

PRIMERO: CONFIRMAR LA TACHA decretada por la Registradora Pública de Piura Ana Karina Kamahara Atarama.
Regístrese y comuníquese.

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral Registral

HELDER DOMÍNGUEZ HARO
Vocal(e) de la Cuarta Sala del Tribunal

Ante la ambigüedad de disposiciones del estatuto, resulta procedente que sea la asamblea general la encargada de realizar la interpretación de ellas, ya que ésta es el órgano supremo de la asociación quien se encargó de aprobar las reformas estatutarias acogidas.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 623-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 01 octubre de 2003

APELANTE : CARLOS ALBERTO SUMPÉN FERNÁNDEZ
ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE TÉCNICOS Y SUB
OFICIALES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ - AMUTSEP
TÍTULO : N° 118902 DEL 20 DE JUNIO DE 2003.
RECURSO : H.T.D. N° 34702 DEL 12 DE AGOSTO DE 2003.
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.
ACTO : MODIFICACIÓN DE ESTATUTO.
SUMILLA : FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la modificación de estatuto de la Asociación de Mutualista de Técnicos y Sub Oficiales del Ejército Peruano - AMUTSEP.

A tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Partes notariales de la escritura pública de modificación de estatuto del 20 de junio de 2003 otorgada ante el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, que contiene insertas las actas de las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003, asentadas en el Libro de Actas de Asambleas Generales N° 10 legalizado el 27 de julio de 2001 ante el notario de Lima José Barreto Boggiano, registrado con el N° 2862.
- Declaración jurada sobre convocatoria a las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003 formulada por Carlos Sampén Fernández como Presidente del Consejo Directivo de AMUTSEP con firma legalizada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, al amparo de la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN.
- Aviso de convocatoria a las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003 publicado en el diario Correo.
- Esquela de convocatoria a las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003 formulada por Carlos Sampén Fernández como Presidente del Consejo Directivo de AMUTSEP con firma legalizada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli.
- Declaración jurada sobre el Libro Registro de Asociados formulada por Carlos Sampén Fernández como Presidente del Consejo Directivo de AMUTSEP con firma legalizada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, al amparo de la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN.
- Declaración jurada sobre la relación de asociados asistentes a las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003 formulada por Carlos Sampén Fernández como Presidente del Consejo Directivo de AMUTSEP con firma legalizada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli, al amparo de la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN.

- Relación de asociados asistentes a las asambleas generales extraordinarias del 2 y 4 de abril de 2003, suscrita por Carlos Sampén Fernández y Pedro Loro Periche en calidad de presidente y secretario general del consejo directivo, respectivamente, con firmas legalizadas por el notario de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Carlos Antonio Mas Avalo, observó el título en los siguientes términos:

“Subsisten las observaciones formuladas el 18.7 2003:

1. El tenor del estatuto aprobado en asamblea general de asociados del 2.4.2003 difiere en texto y numeración del tenor del estatuto aprobado en asamblea del 4.4.2003, por lo que no se verifica cumplido el artículo 98 del estatuto registrado en cuanto prevé aprobación del estatuto en dos asambleas en los términos previstos en dicha norma estatutaria. Debe existir absoluta concordancia entre ambos textos de estatutos aprobados, incluso en los incisos, que en el caso de la primera de las citadas asambleas en muchos casos no tienen literales, a diferencia de lo que ocurre en la segunda de las citadas asambleas.
2. El tenor del artículo 96 del estatuto a que se contrae el acta del 4.4.2003 contraviene el artículo 87 del Código Civil, en el extremo que señala que nula es la asamblea cuando los votos nulos y en blanco superan los dos tercios de los votos; texto de artículo que por cierto no está en el primer estatuto a que se contrae la asamblea del 2.4.2003.
3. El artículo 53 inciso c) del estatuto prevé voto dirimente en caso de empate en favor del presidente del consejo directivo en las asambleas generales de asociados, redacción que no permite verificar el cumplimiento del artículo 88 del Código Civil en cuanto prevé que ningún asociado tiene derecho a más de un voto; texto que está en ambas asambleas materia de calificación.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- Con respecto a la observación N° 1, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 del Código Civil la asamblea general es el órgano supremo de la asociación, dicha norma tiene que ver con la modificación total del estatuto, hecho que ha sido de pleno conocimiento de los asociados a través de las esquelas de convocatoria.
- El inciso c) del estatuto en vigencia de la asociación señala lo siguiente: “Introducidas las modificaciones al anteproyecto, éste será sometido a su aprobación en dos asambleas generales extraordinarias en un plazo no menor de 24 horas ni mayor de 72 horas”. El objeto de someter a debate de la asamblea general en dos oportunidades, es justamente para que ésta en su condición de órgano supremo de la asociación pueda aprobar el texto definitivo. El razonamiento contenido en el punto 1 de la observación no permitiría variar siquiera las modificaciones introducidas al anteproyecto, ni tampoco ninguno de los artículos contenidos en el proyecto en discusión, por lo que la asamblea dejaría de ser el órgano supremo de la asociación.
- En el inciso referido tiene que ser interpretado en concordancia con el artículo 54 del estatuto, el cual dispone que: “La asamblea general extraordinaria se reunirá para: a) Interpretar o modificar el estatuto y aprobar o derogar reglamentos”; en consecuencia, no se puede impedir que la segunda asamblea general extraordinaria de asociados interprete o modifique algunos de los artículos que aprobó en la asamblea anterior, luego de un breve tiempo, que justamente sirvió para el análisis y revisión del texto inicial aprobado.

- El texto del estatuto vigente a la fecha en que se celebraron las asambleas generales extraordinarias no manda ni impide que la segunda asamblea sea sólo de ratificación que la primera; asimismo, no prohíbe que en la segunda asamblea se introduzcan modificaciones al texto de la primera asamblea.
- En tal sentido, la interpretación efectuada por el Registrador no se ajusta al contenido literal del estatuto ni tampoco a la interpretación sistemática del mismo, porque el objeto de aprobar el texto en 2 asambleas extraordinarias, es que en la segunda se puedan corregir defectos, omisiones o abusos no advertidos en la primera asamblea general, de lo contrario no tendría objeto volver a debatir el texto en una segunda asamblea para ratificar el texto aprobado en la primera.
- Con relación al punto 2 de la observación, el artículo 96 del estatuto aprobado no contraviene el artículo 87 del Código Civil, puesto que los dos tercios de votos nulos o en blanco que causan la nulidad de la elección, es un porcentaje mayor a cualquier mayoría absoluta.
- Dicha norma está destinada a asegurar la legitimidad de los órganos de gobierno, adoptando previsiones para evitar que las asambleas de elecciones sean manipuladas y puedan acceder a los cargos institucionales, mediante la nulidad parcial de las elecciones.
- Con respecto a la observación N° 3, en ninguna parte del estatuto se ha previsto que el presidente tiene doble voto o voto privilegiado. Lo que se ha previsto es que el presidente tiene voto dirimente en caso de empate. En consecuencia, lo que el estatuto dispone es que el presidente debe ser el último en emitir su voto, para que pueda dirimir en caso de empate.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE TÉCNICOS Y SUBOFICIALES DEL PERÚ - AMUTSEP, corre registrada en la ficha N° 12915 (continuación de fojas 76 del tomo 15) que continúa en la partida electrónica N° 03025262 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento 7 de la citada partida, consta inscrita la modificación total del estatuto acordada en sesión de asamblea general del 19 de agosto de 1991 y formalizada por escritura pública del 10 de junio de 1992 ante el notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.

En el asiento 9, rectificado por el asiento 10, corre registrado el Consejo Directivo de la asociación presidido por Carlos Sampén Fernández.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente: si el proyecto de estatuto aprobado por la asamblea general puede ser modificado por dicho órgano en la segunda asamblea prevista en el artículo 98 del estatuto registrado.

VI. ANÁLISIS

1. El estatuto es la norma base que regula la actividad institucional de una persona jurídica, determina su estructura interna, señala sus fines y regula sus relaciones con

terceros²⁹. Por consiguiente sus disposiciones deben ser cumplidas por los asociados y los órganos de gobierno, de tal manera que sus actos se desarrollen dentro del marco normativo que establece.

2. Sobre la modificación del estatuto, el artículo 98 del estatuto vigente de la asociación establece las formalidades que requiere dicho acto indicando que: *“Para la modificación del estatuto se requiere:*

a) Que el anteproyecto presentado por la comisión, sea difundido a nivel nacional y sobre el cual se pronunciarán los asociados por intermedio de los presidentes de las filiales, dentro de un plazo máximo de 60 días.

b) Una vez recibidas las sugerencias, la comisión adecuará en el anteproyecto, las opiniones que considere pertinentes, teniendo en cuenta el número de asociados que lo solicitan; y,

c) Introducidas las modificaciones al anteproyecto, este será sometido a su aprobación en 2 asambleas generales extraordinarias en un plazo no menor de 24 horas ni mayor de 72 horas.”

Asimismo, el artículo 99 señala los requisitos de quórum y mayorías calificadas para la instalación y adopción del acuerdo de modificación del estatuto: *“Para la modificación del estatuto, es necesario en primera convocatoria, la concurrencia de más de la mitad de los asociados. Los acuerdos se adoptan con el voto de más de la mitad de los asociados concurrentes al momento de la votación. En segunda convocatoria, los acuerdos se adoptan con los asociados que asistan y que representen no menos de la décima parte.”*

3. El Registrador señala en el punto 1 de la observación, que debe existir absoluta concordancia entre ambos textos de estatutos aprobados en las asambleas que prevé el artículo 98 del estatuto.

En tal sentido, corresponde determinar si el proyecto de estatuto aprobado por la asamblea general del 2 de abril de 2003 puede ser modificado por dicho órgano, en la segunda asamblea general realizada el 4 de abril de 2003.

4. El artículo 98 del estatuto establece un trámite previo a la adopción del acuerdo de modificación de éste que comprende, entre otros actos, que el anteproyecto presentado por la comisión sea difundido a nivel nacional y la adecuación del anteproyecto, teniendo en cuenta, en su caso, las sugerencias formuladas por los asociados³⁰, finalmente se

²⁹ Artículo 82 del Código Civil:

Contenido del estatuto

El estatuto de la asociación debe expresar:

1.- La denominación, duración y domicilio.

2.- Los fines.

3.- Los bienes que integran el patrimonio social.

4.- La constitución y funcionamiento de la asamblea general de asociados, consejo directivo y demás órganos de la asociación.

5.- Las condiciones para la admisión, renuncia y exclusión de sus miembros.

6.- Los derechos y deberes de los asociados.

7.- Los requisitos para su modificación.

8.- Las normas para la disolución y liquidación de la asociación y las relativas al destino final de sus bienes.

9.- Los demás pactos y condiciones que se establezcan.

³⁰ Cabe señalar que como ha establecido esta instancia en la Resolución N° 285-2001-ORLC/TR del 2 de julio de 2001, no resulta necesario acreditar el cumplimiento de requisitos previos a la celebración de la asamblea en la que se adopte el acuerdo de modificación del estatuto, por cuanto

requiere que *el proyecto adecuado del estatuto sea sometido a la aprobación de la asamblea general en dos sesiones que deberán realizarse en un plazo no menor de 24 horas ni mayor de 72 horas.*

En consecuencia, no se establece expresamente que el proyecto de estatuto aprobado en la primera asamblea general deba ser exactamente igual al aprobado en la segunda asamblea, es decir, que la segunda asamblea general sea sólo de ratificación de la primera, dado que del artículo citado, se desprende únicamente que el proyecto de estatuto debe ser aprobado en dos asambleas generales.

5. Mediante Resolución N° 039-99-ORLC/TR del 12 de febrero de 1999 se estableció que: *“Ante la ambigüedad de disposiciones del estatuto, resulta procedente que sea la asamblea general la encargada de realizar la interpretación de ellas, ya que ésta es el órgano supremo de la asociación quien se encargó de aprobar las reformas estatutarias acogidas.”*

Lo indicado se sustenta en el artículo 84 del Código Civil que prescribe: *“La asamblea general es el órgano supremo de la asociación”*, norma que en el caso bajo examen, ha sido recogida en el artículo 52 del estatuto que señala: *“La soberanía de la asociación radica en la asamblea general de la que como autoridad suprema, emanan todos los poderes, sus decisiones tiene fuerza de ley para todos los asociados, inclusive para los ausentes y disidentes, siempre que no estén en contradicción con las disposiciones del presente estatuto ni infrinjan las leyes.”*

Por consiguiente, en el caso materia del título alzado, se aprecia que la asamblea general, como órgano supremo de la asociación, ha interpretado el literal c) del artículo 94 del estatuto, en el sentido que en la segunda asamblea se pueden introducir modificaciones al estatuto aprobado en la primera sesión, facultad ejercida en concordancia con el artículo 54 inciso a) del estatuto, en virtud del cual la asamblea general extraordinaria se reunirá para: *“a) Interpretar o modificar el estatuto (...)”*.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que resulta coherente asumir que la discusión en una segunda sesión del estatuto aprobado primigeniamente, puede conllevar la modificación de algunos aspectos del mismo, debido a que éstos contienen defectos u omisiones que no fueron advertidos en la primera sesión o que simplemente la asamblea consideró pertinente variar.

Por lo expuesto, debe revocarse el punto 1 de la observación.

6. El artículo 96 del estatuto establece que las elecciones generales: *“se declararán nulas, cuando la suma de los votos nulos y en blanco, superen los dos tercios de los votos emitidos.”*

De la redacción del artículo citado, se desprende que la validez de la asamblea eleccionaria, se encuentra supeditada a que, por lo menos, un tercio de los votos sean emitidos válidamente; lo que contraviene el primer párrafo del artículo 87 del Código Civil, conforme al cual los acuerdos: *“se adoptan con el voto de más de la mitad de los miembros concurrentes”*; por cuanto la norma referida exige una mayoría superior a la prevista en el artículo 96 del estatuto.

lo que se requiere acreditar ante el Registro es que el acuerdo ha sido adoptado en asamblea debidamente convocada con el quórum y mayorías requeridos.

Por lo indicado, debe confirmarse el punto 2 de la observación.

7. El artículo 76 del Código Civil, establece que la existencia, capacidad, régimen, derechos, obligaciones y fines de la persona jurídica se determinan por las disposiciones del código referido o de las leyes respectivas; es decir, el Código Civil en materia de asociaciones, recoge normas mínimas que regulan el funcionamiento de las personas jurídicas, normas en virtud de las cuales la voluntad de los contratantes queda limitada a no poder contradecirlas³¹.

Dentro de este contexto, el citado código establece las normas relativas al quórum para el funcionamiento de la asamblea general así como la adopción de acuerdos.

Las normas referentes al quórum y votación mínimos de la asamblea general se encuentran contenidas en el artículo 87 del Código Civil, artículo que señala, entre otros aspectos, que: *“(...) Los acuerdos se adoptan con el voto de más de la mitad de los miembros concurrentes. En segunda convocatoria, los acuerdos se adoptan con los asociados que asistan y que representen no menos de la décima parte (...)”*; asimismo, el artículo 88 precisa que: *“Ningún asociado tiene derecho por sí mismo a más de un voto”*; norma que recoge el principio democrático por el cual cada asociado tiene derecho a un voto y que regula la participación igualitaria de los asociados que adoptan un acuerdo en una asamblea general, a fin de salvaguardar el acuerdo adoptado por la mayoría.

8. Como se ha indicado en el punto 1 del análisis, siendo el estatuto la norma base que regula la actividad institucional de la asociación recogiendo la voluntad de los contratantes, las normas que contenga deben adecuarse a lo dispuesto por el Código Civil, no pudiendo en consecuencia, ser contrarias a lo dispuesto por la referida norma.

En ese sentido, el inciso c) del artículo 53 del estatuto que contempla como una de las atribuciones del presidente del consejo directivo: *“Dirimir los empates de las votaciones en (...) la asamblea general”*, contraviene lo dispuesto por el Código Civil, porque de ese modo los asuntos que sean competencia de la asamblea general estarán subordinados finalmente -en caso de empate-, a la decisión de una sola persona, quien por ostentar la condición de presidente del consejo directivo tendría derecho a más de un voto, no prevaleciendo en consecuencia, la decisión de la mayoría ni la participación igualitaria que busca el Código Civil.

En tal sentido se ha pronunciado este colegiado en reiterada jurisprudencia como la Resolución N° 055-2000-ORLC/TR del 28 de febrero de 2000.

Por lo expuesto, debe confirmarse el punto 3 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

³¹ Al respecto, es necesario precisar que las normas se clasifican en imperativas y dispositivas, siendo las primeras las que se imponen a la voluntad de las partes, no pudiendo ser sustituidas ni alteradas; mientras las normas dispositivas son aquellas supletorias de la voluntad de las partes, de tal modo que pueden ser sustituidas.

REVOCAR el punto 1 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Lima al título señalado en el encabezamiento y **CONFIRMAR** lo demás que contiene, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Para efectos registrales, se presume que el presidente o el integrante designado por el último consejo directivo inscrito de asociaciones y comités, están legitimados para convocar a asamblea general en la que se elijan a los nuevos integrantes de dicho órgano de gobierno, aunque hubiere concluido el período para el que fueron elegidos. La convocatoria deberá efectuarse, conforme a las normas legales y estatutarias pertinentes.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 022-2005-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 09 de febrero de 2005.

APELANTE : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS, REPRESENTADA POR LUCIO CHOQUE AYALA.
TÍTULO : N° 65390 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2004.
RECURSO : 4017538 DEL 6.12.2004
REGISTRO : PERSONAS JURIDICAS, AREQUIPA.
ACTO : PRÓRROGA DEL CONSEJO DIRECTIVO.
SUMILLA : PRESUNCIÓN LEGITIMATORIA PARA CONVOCAR A ASAMBLEA GENERAL ELECCIONARIA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prórroga del consejo directivo de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS, realizada a través de la asamblea general extraordinaria del 14 de noviembre de 2004.

A este efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Copia certificada notarialmente del acta de la asamblea general extraordinaria del 14 de noviembre de 2004 de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS, en la que se trataron como temas de agenda "1. Informe del avance de incorporación y 2. Prórroga del mandato del Consejo Directivo", por ante Notario de Arequipa, Fernando Begazo Delgado el 17 de noviembre del mismo año, directiva presidida por Lucio Choque Ayala.
- Declaración Jurada sin fecha suscrita por Lucio Choque Ayala, en su calidad de presidente de la junta directiva de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS, referente a la convocatoria y quórum de la asamblea general extraordinaria del 14 de noviembre de 2004, con firma legalizada por el Notario de Arequipa, Fernando Begazo Delgado el 17 de noviembre del mismo año.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° XIII - Sede Arequipa, Zenón Luque Céspedes, formuló la siguiente observación:

“Según los antecedentes registrales, la directiva que preside Lucio Choque Ayala, no estaría facultado para convocar a Asamblea General de fecha 14 de noviembre de 2004, en razón de que culminó en sus funciones; sólo estaría facultado para convocar a la

asamblea para elegir la nueva Junta Directiva, conforme a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN. Por consiguiente, no es procedente lo solicitado”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en que, el artículo 25 del Estatuto de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS señala que *"(...) el consejo directivo es elegido por el periodo de 2 años, pudiendo acordar la asamblea general su prórroga"*; asimismo que, Lucio Choque Ayala, conforme al artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN, está legitimado para convocar a Asamblea General en la que se elijan a los nuevos integrantes de dicho órgano de gobierno (representación de hecho), siendo que en la misma se acordó la prórroga del actual consejo directivo; por lo que debe procederse a su inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL MIRADOR LAS PEÑAS se encuentra inscrita en la ficha N° 7237, que continua en la partida electrónica N° 1190301 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° XIII - Sede Arequipa.

En el asiento A-001 de la ficha N° 7237 consta inscrito además el primer Consejo Directivo presidido por Lucio Choque Ayala, según acta de fundación del 26 de julio de 2000 formalizada en escritura pública el 18 de agosto del mismo año (título archivado N° 290839 del 22 de agosto de 2000).

Asimismo, en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 1190301 consta inscrita la prórroga del referido consejo directivo acordada en la asamblea general del 1 de setiembre de 2002 "por un periodo de 2 años mas" (título archivado N° 26180 del 12 de diciembre de 2002).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto y con el informe oral del abogado Augusto Santillana Tito. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

Si resulta procedente inscribir la prórroga del consejo directivo en mérito a asamblea convocada por el presidente con mandato vencido.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 25° del estatuto social de la asociación establece que *"El consejo directivo es elegido por el periodo de 2 años. Pudiendo acordar la asamblea general su prórroga. Pueden volver a ser elegidos a través de elecciones."*
2. Como puede verse del artículo citado, la norma suprema interna de la asociación regula dos supuestos distintos a efecto de evitar su "acefalía"; la primera es la prórroga y la segunda es la reelección. Ante falta de norma expresa en los

estatutos de la asociación corresponde a este colegiado interpretar qué entendemos por cada uno de dichos supuestos.

3. La **prórroga**, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española es *la continuación de algo por un periodo determinado*. Asimismo, según el Diccionario de Términos Jurídicos de Pedro Flores Polo, la prórroga es *la concesión de un plazo adicional al que ya está por vencer; no podrá ser cuando el plazo ya esta vencido, porque ello implica una novación*.

En concepto aplicado por analogía al presente caso, el Dr. Manuel de La Puente y Lavalle, cuando comenta el artículo 1417º del Código Civil señala que la prórroga extiende la duración de un contrato, pero éste (el contrato), es el mismo de antes, no hay un nuevo contrato.

Bajo este parámetro y aplicando tales conceptos al caso submateria, debemos entender que la prórroga, (salvo que el estatuto hubiera establecido expresamente lo contrario), del consejo directivo cuya inscripción se pretende, no implica proceso eleccionario alguno, proceso que por definición es un concurso entre varias listas.

4. En cambio, la **reelección**, implica que los integrantes del actual consejo directivo son nuevamente elegidos, vía proceso eleccionario.
5. Solo interpretado de esta manera el artículo 25º de los estatutos de la asociación es que cobra sentido la distinción, cuando dice que la prórroga es de competencia de la asamblea general, por tanto excluye al jurado electoral, al que regula en su artículo 37º como propio del proceso para elegir *una nueva junta directiva*.
6. Si esto es así, no podría prorrogarse algo que ya estuvo vencido, es decir, no podría prorrogarse el mandato de la actual junta directiva, cuando su periodo ya venció, en todo caso esta prórroga debió de acordarse con anterioridad, aun cuando sus efectos se produjeran cuando su periodo venza.
7. Lo que ya venció solo puede ser objeto de reelección (renovación), que implica en el fondo una nueva junta directiva para un nuevo periodo, aun cuando sus integrantes sean los mismos. A este respecto, también nos respalda por analogía lo vertido por el ilustre tratadista Dr. Manuel de La Puente y Lavalle, cuando comenta el artículo 1417º del Código Civil señala que *la renovación (a diferencia de la prórroga, que extiende la duración del contrato, pero éste es el mismo de antes, no hay contrato nuevo), da lugar a un contrato nuevo, aunque sea de contenido idéntico al contrato precedente*".
8. Revisada la partida registral No. 01190301 (antes 7273) del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, tenemos que el periodo del mandato de la actual junta directiva venció el 1 de setiembre de 2004, y en cambio la asamblea general extraordinaria, que constituye el título venido en grado, fue realizada el 14 de noviembre de 2004, es decir, cuando ya había vencido el periodo del mandato de la junta directiva que pretende su prórroga, por tanto, en aplicación de los conceptos vertidos en los acápites precedentes lo que procedía en estricto es su reelección (renovación), y no su prórroga.
9. Ahora bien, para poder reelegirse en el cargo, por tratarse de un acto electoral, era necesaria la intervención del jurado electoral, regulado por el artículo 37º de los estatutos de la asociación, lo que en el presente caso no ha ocurrido.

Siendo esto así, el camino correcto, en este momento del tiempo, es que de acuerdo al artículo 1 de la Resolución No. 202-2001-SUNARP-SN, el que en concordancia con el artículo 37° de los estatutos de la asociación, deberá convocarse a asamblea general para la elección del órgano electoral.

Por lo que debe confirmarse la denegatoria de inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público al título venido en grado, por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

La prohibición de aplicación del Art. 3 de la Ley 26639 para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero, no rige cuando la empresa del sistema financiero a favor de la que se constituyó el gravamen se ha extinguido en virtud a la conclusión del proceso liquidatorio, siempre que no conste en la partida registral del bien gravado ni en la partida registral de la empresa del sistema financiero extinguida, que el derecho real de garantía ha sido transferido en favor de otra empresa del sistema financiero.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 364-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 13 junio 2003.

APELANTE : BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ.
TÍTULO : N° 69398 del 10-4-2003.
HOJA DE TRÁMITE : N° 20258 del 8-5-2003.
REGISTRO : Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
ACTO : Extinción de inscripción de hipoteca.
SUMILLA : APLICACIÓN DEL ART. 3 DE LA LEY 26639

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita el levantamiento de la hipoteca registrada en los asientos 1-d y 2-d de la ficha 27264, por haber quedado extinguida, al amparo del Art. 3 de la Ley 26639. La solicitud se fundamenta en que han transcurrido más de diez años desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

El solicitante añade que el acreedor hipotecario, el Banco de la Industria de la Construcción, se ha extinguido.

A dicho efecto se presenta:

- Declaración jurada con firma legalizada por el notario Jaime Murguía Cavero.
- Copia legalizada por notario del Oficio Nro. 6715-2003, emitido por el Intendente del Dpto. de Evaluación del Sistema Financiero "A" y copia legalizada notarial de la Res. S.B.S. Nro. 0400-99 del 17-5-99. Esta última da por concluido el proceso liquidatorio del Banco de la Industria de la Construcción.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dra. Vilma Carolina Quiroz del Carpio, formuló la siguiente observación:

De la escritura pública del 12-5-70 inserta en título archivado 5661 del 12-8-74 se observa, la no posibilidad de determinar la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, puesto que la precitada escritura pública señala que el saldo de precio de la compraventa que da origen a la constitución de la hipoteca, será pagado en un plazo no mayor a los cuatro años, no señalando clara, indubitable y expresamente la fecha a partir de la cual se deberá computar dicho plazo de cuatro años.

Se deja constancia que la formalidad requerida en el presente título, es la establecida en el Art. 1 de la Ley 26639. Asimismo, que la fecha de legalización de firmas deberá ser anterior a la presentación del título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que todo contrato se interpreta en su integridad y no en sus cláusulas independientes, de lo que se concluye que el saldo de precio de venta del inmueble garantizado con la hipoteca debía pagarse en 40 armadas mensuales, las que debían computarse a partir de la suscripción de la escritura pública.

Añade que debe tenerse en cuenta lo establecido por el Art. 1656 del Código Civil, conforme al que “cuando no se ha fijado plazo para la devolución ni éste resulta de las circunstancias, se entiende que es de treinta días contados desde la entrega”.

Señala que en este caso no es posible que por la vía judicial se obtenga la cancelación de la hipoteca, por cuanto la acreedora hipotecaria - el Banco de la Industria de la Construcción -, no existe, al haber concluido su proceso de liquidación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la ficha 27264, que continúa en la partida electrónica 41379618 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre registrada la azotea del edificio situado en Jr. Bajada Balta, Miraflores.

El propietario actual es el Banco Santander Central Hispano Perú, conforme al asiento C-0002.

2. En el asiento 1-d corre registrada la hipoteca constituida por Inmobiliaria del Club de la Banca, el Comercio y la Industria de Miraflores S.A., a favor de C B M Inmobiliaria S.A. por la suma de cuatro millones de soles.

En el asiento 2-d se inscribió la adquisición por el Banco de la Industria de la Construcción del crédito garantizado con la hipoteca antedicha.

3. En el título archivado que dio mérito a la inscripción de la hipoteca y cesión (título 5661 del 12-8-74), obra el parte notarial de la escritura pública del 12-5-70 otorgada ante el Notario Luis Galindo Pardo. Esta escritura contiene la compraventa de la azotea y de los pisos undécimo y duodécimo del edificio, que efectuaron C B M Inmobiliaria S.A., en calidad de vendedora, e Inmobiliaria del Club de la Banca, el Comercio y la Industria de Miraflores S.A., en calidad de compradora.

4. En la cláusula quinta de la escritura indicada se señaló:

“El precio pactado de común acuerdo entre ambas partes contratantes por los pisos undécimo, y duodécimo, la planta de la azotea y los derechos indivisos que adquiere en los bienes y zonas comunes del edificio, es de seis millones de soles oro (soles oro seis millones) que se pagará en la siguiente forma:

Soles oro dos millones que la vendedora declara tener recibida de la compradora, a su satisfacción y, el saldo de soles oro cuatro millones en cuarenta armadas mensuales de soles oro cien mil cada una”.

5. Conforme a la cláusula sétima de la escritura antedicha, C B M Inmobiliaria S.A. transfirió a favor del Banco de la Industria de la Construcción la hipoteca que por el saldo de precio la Inmobiliaria del Club de la Banca, el Comercio y la Industria de Miraflores S.A. constituyó a su favor hasta por la suma de cuatro millones de soles oro.

En la cláusula novena consta que Inmobiliaria del Club de la Banca, el Comercio y la Industria de Miraflores S.A. cancelará al Banco de la Industria de la Construcción el íntegro del saldo de precio que adeuda en un plazo no mayor de cuatro años.

6. El Banco de la Industria de la Construcción corre inscrito en la partida electrónica 11016039. En el asiento D0001 se inscribió la Res. Nro. 400-99 del 17-5-99, que dio por concluido el proceso liquidatorio.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. Las cuestiones a determinar son las siguientes:

- a) ¿Resulta aplicable el Art. 3 de la Ley 26639 cuando la acreedora hipotecaria es una entidad bancaria extinguida?
- b) ¿Cuando se pacta que el pago se realizará en determinado número de armadas mensuales, sin indicar expresamente cuándo se pagará la primera armada, qué fecha deberá considerarse como fecha de pago de la primera armada?

VI. ANÁLISIS

1. El Art. 3 de la Ley 26639 establece:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

La Ley 26639 empezó a regir 90 días después de su publicación, publicación que se realizó el 27-6-96.

2. Cuando había entrado en vigor la Ley 26639, se dictó la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, la que fue publicada el 9-12-96. En el segundo párrafo del Art. 172 estableció:

“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. La extinción dispuesta por el Art. 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.”

3. En este caso, la hipoteca cuya cancelación se solicita se constituyó a favor de una entidad del sistema financiero, el Banco de la Industria de la Construcción. En principio, por lo tanto, no sería de aplicación la extinción de la inscripción regulada en el Art. 3 de la Ley 26639.

Sin embargo, se presenta la especial circunstancia consistente en que la entidad bancaria acreedora se ha extinguido en virtud a la conclusión del proceso liquidatorio. Esto es, la extinción

no se ha debido a que la entidad acreedora haya sido absorbida o incorporada en otra entidad, ni se ha debido a que se haya escindido transfiriendo la totalidad de su patrimonio a otras entidades.

Al haberse extinguido, la entidad bancaria ha dejado de tener personalidad jurídica. Al dejar de ser una persona jurídica ha dejado simultáneamente de ser una empresa del sistema financiero, pues la persona jurídica extinguida deja de tener existencia jurídica para todos los efectos.

4. Ahora bien, no basta con verificar que la empresa del sistema financiero se haya extinguido en virtud a la conclusión del proceso liquidatorio, pues podría suceder que en la partida registral del bien gravado de que se trate, conste inscrita la cesión del gravamen en favor de otra empresa del sistema financiero. En este supuesto, dado que la titular del derecho real de garantía será una empresa del sistema financiero, no podría cancelarse en mérito al Art. 3 de la Ley 26639, conforme al Art. 172 de la Ley 26702.

Asimismo, el gravamen tampoco podrá cancelarse cuando en la partida registral de la empresa del sistema financiero extinguida, conste que sus acreencias han sido transferidas a favor de otra empresa del sistema financiero.

5. Se concluye por lo tanto, que la prohibición de aplicación del Art. 3 de la Ley 26639 para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero, no rige cuando la empresa del sistema financiero a favor de la que se constituyó el gravamen se ha extinguido en virtud a la conclusión del proceso liquidatorio, siempre que no conste en la partida registral del bien gravado ni en la partida registral de la empresa del sistema financiero extinguida, que el derecho real de garantía ha sido transferido en favor de otra empresa del sistema financiero.

6. En este caso, no consta en la partida registral del inmueble gravado ni en la partida registral de la empresa financiera extinguida que el derecho real de garantía haya sido transferido en favor de otra empresa del sistema financiero.

En consecuencia, no es de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 172 de la Ley 26702, debiendo evaluarse si se cumplen los requisitos para la extinción de la inscripción de la hipoteca contemplados en el Art. 3 de la Ley 26639.

7. Dado que se trata de una hipoteca que garantiza un crédito, consistente en el pago del saldo del precio de venta del inmueble, debe establecerse la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Al respecto, se tendrán en cuenta las reglas de la interpretación del acto jurídico, en especial la interpretación sistemática establecida en el Art. 169 del Código Civil, conforme al que las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

En este caso se señaló en la cláusula quinta de la escritura que, del precio de seis millones de soles oro pactado, la vendedora declaraba haber recibido dos millones, y el saldo de cuatro millones se pagaría en cuarenta armadas mensuales de cien mil soles cada una.

8. Ahora bien, del texto del íntegro del contrato, no consta que las partes hayan pactado un período de gracia para el inicio del pago de las armadas mensuales. Al no haberse pactado un período de gracia para el pago de las armadas mensuales, éstas debían empezar a pagarse de inmediato, esto es, al transcurrir un mes desde la fecha del contrato.

A dicho efecto, considerando que la escritura se otorgó el 12 de mayo de 1970, ha transcurrido con exceso el plazo de diez años de vencido el plazo del crédito garantizado.

Por lo tanto, procede la extinción de la inscripción de la hipoteca por haber transcurrido más de diez años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, habiéndose cumplido con presentar declaración jurada con firma legalizada por notario solicitando la inscripción de la extinción de la hipoteca.

Corresponde por tanto, revocar la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y disponer la inscripción del título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

La adecuación de los Reglamentos Internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al Registro Público la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 759 - 2003 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 28 de noviembre de 2003

APELANTE : JOSÉ ED CLARKE.
TÍTULO : 140405 DEL 21 DE JULIO DE 2003.
RECURSO : 48122 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2003.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO (S) : INDEPENDIZACIÓN, ADJUDICACIÓN Y NUMERACIÓN.
SUMILLA : EXIGIBILIDAD DE LA ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la independización en dos unidades inmobiliarias del local comercial inscrito en la ficha N° 1119121 y la consecuente modificación de los porcentajes de participación en los bienes comunes, la adjudicación de las unidades a crearse y de las inscritas en las fichas N° 1119125, 2229117, 1119118, 1119119 y 1119120 con variación de los porcentajes de copropiedad, así como la numeración del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 1119121, en mérito a los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de independización y adjudicación del 19.4.2002 que otorgan: Cecilia Consuelo Bravo-Arenas Jacobi; Hans Dieter Camp Loobes, María Violeta Medina Risco de Camp; Sergio Enrique Mazure Cordero y su esposa Ana María Bravo-Arenas Jacobi de Mazure. Escritura extendida ante la notaria Liova Schiaffino de Villanueva.
- Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad de Miraflores.
- Memoria descriptiva de la independización firmada por la arquitecta Irma Ruiz de Castilla Guillén.
- Copia simple del presupuesto de obra.
- Plano de ubicación y localización firmados por la citada arquitecta y los propietarios, con el sello de la Municipalidad de Miraflores.
- Planos de 1 y 2 plantas firmados por la citada arquitecta y los propietarios.
- Planos de planta modificada 1 y 2 pisos y Cortes, firmados por la citada arquitecta y los propietarios, con el sello de la Municipalidad de Miraflores.
- Copia certificada por la notaria Liova Schiaffino de Villanueva del libro de actas N° 2 de la Junta de Propietarios del Edificio Viscaya de fojas 1, 15 al 18, en los que consta la hoja de legalización realizada por el notario Abraham Velarde Alvarez el 5.1.2000 y el acta de asamblea general ordinaria de la Junta del 29.5.2003.
- Copia legalizada por el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernós del acta de asamblea general ordinaria de la Junta del 29.5.2002.
- Citación a la asamblea del 29.5.2002.
- Copias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° IX de los recibos de pago del impuesto predial de todo el año 2002, de la liquidación de dicho impuesto

- por el 2002, del PU (30% condominio) y del HR 2002 en los que Sergio Enrique Mazure Cordero declara 8 predios de la Av. Petit Thouars 4340 (int. 4344) y 4350 (int. ESO5, ESO6, ESO7, ESO8, ZA, 103 y 502).
- Copias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° IX de los recibos de pago del impuesto predial de todo el año 2002, de la liquidación de dicho impuesto por el 2002, del PU (40 % condominio) y HR 2002 en los que Cecilia Bravo-Arenas Jacobi declara 8 predios de la Av. Petit Thouars 4340 (int. 4344) y 4350 (int. ESO5, ESO6, ESO7, ESO8, ZA, 103 y 200).
 - Copias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° IX de los recibos de pago del impuesto predial de todo el año 2002, de la liquidación de dicho impuesto por el 2002, del PU (15 % condominio) y HR 2002 en los que María Violeta Medina Risco declara 7 predios de la Av. Petit Thouars 4340 (int. 4344) y 4350 (int. ESO5, ESO6, ESO7, ESO8, ZA y 103).
 - Copias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° IX de los recibos de pago del impuesto predial de todo el año 2002, de la liquidación de dicho impuesto por el 2002, del PU (15 % condominio) y HR 2002 en los que Hans Dieter Camp Loobes declara 7 predios de la Av. Petit Thouars 4340 (int. 4344) y 4350 (int. ESO5, ESO6, ESO7, ESO8, ZA y 103).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (s) Gladys Isabel Oré Guerra del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, observó el título en los siguientes términos:

1. Previamente a la independización de las unidades inmobiliarias solicitadas, así como las adjudicaciones de acciones y derechos, deberá procederse a inscribir la Adecuación y Modificación del Reglamento Interno, cabe precisar que en atención al criterio de observancia obligatoria del Tribunal Registral y de conformidad con el artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Institución y Segunda Disposición Complementaria del Reglamento General de los Registros Públicos, vigente a partir de 1.10.2001, dicho órgano se ha pronunciado a través de sus resoluciones que: *“La adecuación de los Reglamentos Internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al Registro Público la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio”*, como ocurre en el presente caso (nombramiento de la nueva junta de propietarios), tal como consta del acta del 29.5.2003.

Asimismo, cabe señalar que para la inscripción de la independización y adjudicación de inmuebles se requiere de la presentación de la escritura pública de la adecuación y modificación del Reglamento Interno, precisando que estando a lo dispuesto en el Numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos *“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación”*; por lo que la escritura pública deberá ser de fecha anterior a la fecha del asiento de presentación del título que nos ocupa.

2. Se advierte asimismo, que no constan los planos de independización de las unidades a independizar en el que aparezcan graficados sus linderos y medidas perimétricas descritas en la memoria descriptiva adjunta.

3. Para los fines de inscripción de la adjudicación de acciones y derechos de inmuebles por división y partición, resulta necesario en atención a lo dispuesto por el Decreto Legislativo 776 modificado por la Ley N° 27616, que se acredite el cumplimiento del pago del impuesto predial de todos los inmuebles materia de inscripción, por lo que se requiere

se adjunten los recibos de pago del mencionado correspondiente por lo menos al segundo trimestre del año 2003 en originales o copias legalizadas por Notario o Fedatario de la Zona Registral N° IX. Se advierte que en los mencionados recibos de pago deberán encontrarse identificados los inmuebles conforme a la partida registral, de no ser así se adjuntará Hoja Resumen y Predio Urbano de la Declaración Jurada de Autoavalúo, o de ser el caso adjuntar constancia de pago expedido por funcionario autorizado de la Municipalidad respectiva que declare que no se adeuda suma alguna por dicho concepto. Se deja constancia que se han adjuntado al título únicamente recibos de pago del impuesto predial correspondiente al período 2002.

Se formula la observación en atención a lo dispuesto en el Numeral V, IX del Título Preliminar, artículos 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículos 2011, 2012, 2015 del Código Civil, Ley N° 27157, D. S. N° 008-2000-MTC, Resoluciones del Tribunal Registral N° 388-2000, N° 283-99, N° 336-99.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes argumentos:

- Señala que el título consiste en la independización de un local comercial que consta de tienda y mezzanine, adjudicándose la mezzanine a uno de los cuatro copropietarios y aumentando su participación en las acciones y derechos sobre la tienda los otros tres copropietarios.
- Respecto a la primera observación se estaría limitando sus derechos contenidos en el artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157 que textualmente establece “Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las normas de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecte los derechos de los demás propietarios o de terceros”.
- En la asamblea general ordinaria efectuada el 29.5.2002 se acordó unánimemente: La subdivisión del porcentaje del 13.68 % sobre los bienes de dominio común que correspondía al total de la sección antes de su independización, para que a partir del 1.5.2002 sea 8.65 % para el local comercial de la Av. Petit Thouars 4340/4344, primer piso; 5.03 % para el local comercial de la Mezzanine Of. 200 A del segundo piso. Queda aclarado que no se trata de una variación en los porcentajes sobre los bienes comunes asignados por secciones, sino de una sub división del asignado a una sección, como consecuencia de la independización realizada, que no tiene ningún efecto en los porcentajes asignados a las demás secciones. Así, no se ha efectuado con esta independización y adjudicación, modificación al Reglamento Interno, ni tampoco se ha solicitado la inscripción de la actual directiva, como interpreta la Registradora. Que se haya realizado anualmente cambios en la directiva que no se han inscrito por no tener aprobada la adecuación del Reglamento Interno, no debe afectar su derecho como propietario a inscribir lo solicitado.
- No considera justo que sus derechos estén supeditados a obligaciones que corresponden a tercera personas.
- Respecto a la segunda observación, debe haber alguna equivocación, ya que tenemos presentados 5 planos sobre el particular.
- Con relación a la tercera observación, adjuntan copias certificadas notarialmente de los pagos del impuesto predial 2003, más HR y PU en lo que se refiere a Cecilia Bravo-Arenas Jacobi (57 %) y Sergio Mazure Cordero (propietario único de la unidad 200 A). En cuanto a Hans Camp y María Medina adjuntan provisionalmente estados

de cuenta simple de la Municipalidad para acreditar que ambos cancelaron su impuesto predial por el año 2003.

- Mediante Hoja de Trámite N° 50726 del 25.11.2003 el apelante adjunta copia legalizada por fedatario de la Zona Registral N° IX de los recibos de pago del impuesto predial de todo el año 2003, hojas PU y HR, correspondientes a María Violeta Medina Risco (21.50 %) y Hans Dieter Camp Loobes (21.50 %).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En los asientos 20 y 22 de fojas 214 del tomo 67 B que continúa en la partida electrónica N° 48134297 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima se encuentra inscrita la fábrica de un edificio de 5 pisos y azotea, con la siguiente distribución: Primer piso: 8 estacionamientos; primer y segundo pisos: 2 locales comerciales cuya mezzanine ocupa parte del segundo piso, 5 locales comerciales, zona A y B para futura construcción; segundo, tercero y cuarto pisos: 5 locales: quinto piso: 8 locales, departamento de guardianía; tercero y cuarto pisos: 9 locales en cada piso; azotea. Edificio con la siguiente numeración: Ingreso al edificio por el N° 4350 de la Av. Petit Thouars, local N° 4356, local N° 4340-4344, estacionamientos del 1 al 8, locales 101 al 105, locales del 201 al 205, locales del 301 al 309, locales del 401 al 409, locales del 501 al 508.

En el asiento 21 de fojas 265 del tomo 67 B se inscribió el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal. Título N° 55374 del 24.5.1989.

En las fichas 1119113 al 1119158 constan las independizaciones de todos los inmuebles.

2. En la ficha N° 1119121 consta el local comercial de primer piso con el N° 4340-4344 con frente a la Av. Petit Thouars, el cual tiene una mezzanine y se le ha asignado el porcentaje de 13.68 % en los bienes comunes.

3. En la ficha N° 1119125 consta inscrito el local comercial 103 con frente al N° 4350 de la Av. Petit Thouars. Se le ha asignado el porcentaje de 2.47 % en los bienes comunes.

4. En la ficha N° 1119117 consta inscrito el estacionamiento N° 5 de la Av. Petit Thouars N° 4350. Se le ha asignado el porcentaje de 0.60 % en los bienes comunes.

5. En la ficha N° 1119118 consta inscrito el estacionamiento 6 de la Av. Petit Thouars N° 4350. Se le ha asignado el porcentaje de 0.60 % en los bienes comunes.

6. En la ficha N° 1119119 consta inscrito el estacionamiento 7 de la Av. Petit Thouars N° 4350. Se le ha asignado el porcentaje de 0.59 % en los bienes comunes.

7. En la ficha N° 1119120 consta inscrito el estacionamiento 8 de la Av. Petit Thouars N° 4350. Se le ha asignado el porcentaje de 0.66 % en los bienes comunes.

Los 6 inmuebles indicados son de propiedad de Cecilia Consuelo Bravo Arenas Jacobi en un 40 %, de Sergio Enrique Mazure Cordero y su cónyuge Ana María Bravo Arenas Jacobi en un 30 % y de Hans Dieter Camp Loobes y cónyuge María Violeta Medina Risco en un 15 % cada uno.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si para la inscripción de la independización en dos unidades inmobiliarias del local comercial inscrito en la ficha N° 1119121 y la consecuente modificación de los porcentajes de participación en los bienes comunes, es necesario que previamente se inscriba la adecuación del Reglamento Interno a la Ley N° 27157.
2. Si se han presentado los planos que permiten la independización de las unidades inmobiliarias.

VI. ANÁLISIS

1. Como se indicó en el rubro: “Antecedente Registral” el local comercial ubicado en el primer piso con frente a la Av. Petit Thouars N° 4340-4344, se encuentra inscrito en la ficha N° 1119121, con un área de 169.22 m², tiene asignado un porcentaje de 13.68 % de participación en los bienes comunes, cuenta con una planta baja indicándose que en el fondo hay una zona para futura construcción y con una mezzanine con un área de 98.32 m².

En la segunda cláusula de la escritura pública sub materia, los propietarios acuerdan independizar dicho local comercial de 169.22 m² con sus aires, del local comercial de 98.32, ubicado en el segundo piso mezzanine, incluyéndose a favor de la mezzanine el acceso de la escalera que se encuentra en el local comercial del primer piso. Dejando establecido que los aires le pertenecen al local del primer piso, pero se respetará el acceso de luz al local de la mezzanine. Como consecuencia, se establece que el porcentaje sobre las áreas comunes que le correspondía al local comercial queda subdividido en forma proporcional a sus actuales áreas individuales, correspondiendo un 8.65 % al local del primer piso y 5.03 % al local comercial del segundo piso. Dejándose constancia que esto no afecta al resto de propietarios y que la Junta de Propietarios lo ha autorizado.

2. El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del edificio consta en escritura pública del 10.5.1989 extendida ante el Notario Ernesto Velarde Arenas (título N° 55374 del 24.5.1989) e inscrito en el asiento 21 de fojas 265 del tomo 67 B, elaborada conforme a la Ley N° 22112 y su Reglamento. Según es de verse de la partida matriz, dicho Reglamento aún no se ha adecuado a la Ley N° 27157.

La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157 prescribe que los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la ley (20.7.1999) deben adecuarse a lo que ella establece.

Esta instancia ha señalado en diversas resoluciones como la N° 283-99-ORLC/TR y la N° 388-2000-ORLC/TR que la inscripción de la adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al Registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

Esto tiene su sustento en que la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC introducen diversas modificaciones a la regulación de los reglamentos internos, modificaciones que son necesarias incorporar al texto del Reglamento inscrito, asimismo, la nueva normativa introduce opciones antes no reguladas tales como las previstas en los artículos 127, 155, 130, 134 y 155 del Reglamento (D.S. N° 008-2000-MTC) referidas al régimen aplicable al Reglamento Interno, al modelo mismo, a los diversos criterios para determinar el porcentaje de participación en la propiedad de los bienes comunes y a la posibilidad de establecer la transferencia de los bienes comunes.

De esta manera, actos como la inscripción de la Junta de Propietarios no era inscribible con la normativa anterior y recién con la Ley N° 27157 se presenta como tal, precisándose sus atribuciones y responsabilidades, asimismo es necesario para actos como éste, saber el régimen al que estará sujeto la edificación (de propiedad exclusiva y común o de independización y copropiedad) y las demás regulaciones propias del régimen elegido; por lo que se requiere la aprobación previa de la adecuación del Reglamento Interno a la nueva ley.

3. El apelante sustenta su apelación en que su solicitud de inscripción no contiene una variación en los porcentajes sobre los bienes comunes asignados por secciones, por ende no se ha efectuado una modificación en el Reglamento Interno, sino una sub división del porcentaje asignado a una sección, como consecuencia de la independización realizada, que no tiene ningún efecto en los porcentajes asignados a las demás secciones.

Es cierto que la subdivisión de los porcentajes de participación en los bienes comunes no afecta el porcentaje asignado a las demás secciones de dominio exclusivo; sin embargo, dicha variación sí importa una modificación del artículo 6 del Reglamento Interno inscrito en el cual se establecen 46 secciones, siendo que la sección: local comercial 4340-4344 aparece con un área ocupada y techada de 267.54 m² y un porcentaje asignado de 13.68 % en las zonas comunes; mientras que como consecuencia de los actos que se solicitan inscribir las secciones de dominio exclusivo se incrementan y los porcentajes asignados a las unidades inmobiliarias involucradas varían.

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 9 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 22112 que estableció el régimen de propiedad horizontal, bajo cuya vigencia se elaboró el Reglamento Interno de la edificación sub materia; el Reglamento Interno debía contener, *obligatoriamente*, los porcentajes que a cada propietario corresponde en el dominio de los bienes comunes y en atención de los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios. Asimismo, el artículo 11 prescribía que el porcentaje señalado para cada sección después de inscrito el Reglamento Interno, sólo podía variar con el voto unánime de los propietarios de las secciones; y conforme al artículo 22 inc. e) la Junta de Propietarios se encontraba facultada para modificar el Reglamento Interno con la aprobación de las dos terceras partes de los votos de los propietarios incorporados a la Junta, salvo que se tratara de modificar los porcentajes de participación, en cuyo caso se requería unanimidad, considerado aún a los propietarios no incorporados; agregando que en ningún caso una modificación podría afectar los derechos legítimos de un propietario.

4. El apelante se ampara en el artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157³² que permite realizar independizaciones en las secciones de propiedad exclusiva, siempre que

³²Artículo 133°.-Ejecución de Obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva:

Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividir las o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra altera la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada.

no contravengan las normas y no afecte ningún derecho. Al respecto, debe tenerse en cuenta también, el artículo 142 del mismo Reglamento de la Ley N° 27157, que establece, *los porcentajes de participación de los propietarios en el dominio de los bienes comunes, se fijará en el Reglamento Interno*; en caso de producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, podrán recomponerse los porcentajes en la forma que esté prevista en dicho Reglamento o, en su defecto, por acuerdo de la junta de propietarios. En caso de independización, entre otros, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en la misma forma y proporción en que éstas fueron independizadas. *En estos supuestos, el interesado solicitará a la Junta de Propietarios que proceda a la modificación del Reglamento Interno asumiendo los gastos que ésta demande.*

El Reglamento Interno debe modificarse, porque es la norma que regula la participación en la propiedad de los bienes de propiedad común y demás derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva; por lo que debe incorporarse a su texto todas las variaciones del mismo, entre las que se encuentra, fundamentalmente, los porcentajes de participación de los bienes comunes, los cuales no pueden aparecer en otro documento que no sea el Reglamento Interno.

En consecuencia, la independización que se solicita inscribir importa una modificación del Reglamento Interno inscrito, modificación que también debe inscribirse.

5. En el presente título consta el acta de la asamblea general ordinaria de la junta de propietarios del 29.5.2002 en la cual se acuerda: “Que habiendo los propietarios realizado la independización de su sección al amparo del artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157, sin afectar los derechos de los demás propietarios o de terceros, se considera mandatorio aprobar en asamblea la sub división del porcentaje de 13.68 % sobre los bienes de dominio común, que correspondía al total de esta sección antes de su independización, para que a partir del primero de mayo de 2002 sea: 8.65 % para el local comercial de Av. Petit Thouars 4340/4344 primer piso. 5.03 % para el local comercial de la mezzanine, of. 200-A del segundo piso. *Queda aclarado que no se trata de una variación en los porcentajes sobre los bienes comunes asignados por secciones, sino de una subdivisión del asignado a una sección, como consecuencia de la independización realizada, que no tiene ningún efecto en los porcentajes asignados a las demás secciones*”. En la citación a la asamblea se puso como uno de los temas de agenda lo siguiente: “Solicitud de los propietarios del local comercial de la Av. Petit Thouars · 4340-4344, para que en razón de la independización realizada de la mezzanine sobre la tienda del primer piso, la asamblea apruebe el desglose del porcentaje de áreas comunes que corresponde a partir del 1 de abril del presente año a cada uno de los locales independizados.”

Como puede advertirse, este acuerdo si bien aprueba la subdivisión del porcentaje como consecuencia de la independización, no es un acuerdo de modificación del Reglamento Interno inscrito.

6. Ahora bien, siendo que es necesario que previamente se modifique el Reglamento Interno inscrito, debe también adecuarse éste a la nueva normativa.

Corresponde por lo tanto, confirmar el primer extremo de la observación, precisándose que en el presente caso, se exige la adecuación y modificación del Reglamento Interno porque la modificación de los porcentajes de participación en los bienes comunes debe constar en el Reglamento Interno y no porque se esté solicitando la inscripción de la nueva junta de propietarios, como erróneamente señala la Registradora en su observación. El interesado precisó en su escrito de subsanación ante la primera instancia que la presentación del acta de la asamblea general de la Junta de Propietarios del

29.5.2003, es sólo para que se verifique que en el acuerdo N° 2 figura la oficina 200 A (ex mezzanine) como unidad independizada.

7. Con relación al segundo extremo de la observación, efectivamente no se han acompañado los planos de independización de las unidades a independizar en el que aparezcan graficados sus linderos y medidas perimétricas descritas en la memoria descriptiva adjunta, tan solo planos de plantas y cortes, lo cuales no permiten comparar los datos de la memoria descriptiva con las secciones exclusivas a independizar. Estos planos permiten tener un gráfico de las nuevas unidades inmobiliarias, conforme al cual se realizarán las descripciones de éstas, en las nuevas partidas registrales que se abran, de acuerdo a las exigencias del principio registral de especialidad; por esta razón, aparece como requisito en el artículo 26 inc. b) del Reglamento de la Ley N° 27157³³.

Corresponde confirmar el segundo extremo de la observación.

8. El tercer extremo de la observación ha sido subsanado ante esta instancia con la presentación de los recibos de pago del impuesto predial y la Declaración Jurada de dicho impuesto (Hoja Resumen y Predio Urbano), correspondiente a todos los inmuebles involucrados y por todo el año 2003.

Corresponde dejar sin efecto el tercer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer extremo de la observación - con las precisiones señaladas en el numeral sexto del Análisis de la presente resolución - el segundo extremo y **DEJAR SIN EFECTO** el tercer extremo de la observación formulada al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

³³ Artículo 26°.-

Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común:

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

.... b) Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura...

Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del primero.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No 161 - 2005 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 23 de marzo de 2005

APELANTE : MILAGROS MENACHO ANGELES.
TÍTULO : Nº 21666 del 14-1-2005.
RECURSO : H.T. Nº 74 del 23-2-2005.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA : INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGÍAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa del predio ubicado en el Lote 22 de la Manzana I de la Urbanización Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, Provincia de Lima, que otorga Walter Percy Camac Rojas, soltero y Mary Katherine Flores Zapata, soltera, en favor de la sociedad conyugal conformada por Ancelmo Simón Osorio López y Milagros Rocío Menacho Ángeles.

Al efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Formularios de transferencia del Ex Registro Predial Urbano certificados por la notaria de Lima Lorena Cáceres Otoya.
- Copia legalizada por notaria Lorena Cáceres Otoya del formulario HR y del formulario PU del impuesto predial.
- Copia legalizada por notaria Lorena Cáceres Otoya del recibo de pago del Impuesto Predial de los años 2001, 2002 y 2003.
- -Certificado de Inscripción de la RENIEC de Walter Percy Camac Rojas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Beatriz Guillermina Ríos Caverro, tachó sustantivamente el título señalando lo siguiente:

“Al amparo del numeral V, los artículos 31, 32 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 195-2001-SUNARP/SN, artículo 3 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP/SN, artículo 4, artículo 7 segundo párrafo de la ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP/SN y artículo III del Título Preliminar, el artículo 2011 concordante con el artículo 2121 (Teoría de los Hechos Cumplidos) del Código Civil, se tacha el presente título por lo siguiente:

1. Los Registradores Públicos califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción comprendiendo dicha calificación la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto lo que constituye causa directa e inmediata de la inscripción.
2. En aplicación al principio de aplicación inmediata de la ley, si el actual ordenamiento regula una formalidad es aplicable la teoría de los hechos cumplidos no así de los hechos adquiridos, por lo que al momento de la presentación de los formularios registrales suscrito por el abogado se encontraba vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios por lo que en aplicación de la norma invocada las inscripciones deben efectuarse por escritura pública o por formulario registral legalizado por notario público, siempre que el valor del inmueble no supere las 20 UIT.
3. El Registro de Predios creado por Ley N° 27755 publicada el 15 de junio de 2002 comprende el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales conforme lo señala el artículo 2 de la acotada norma, fijándose el plazo para el proceso de integración de dos años a partir de la vigencia de la ley.
4. De conformidad con el artículo 4 de la Ley N° 27755 las solicitudes de inscripción y publicidad que se presenten a partir de la vigencia de la ley acotada, si trata de predios, con partidas registrales abiertas en el Registro Predial Urbano.
5. Estando a que el presente título ha sido ingresado con fecha 14 de enero de 2005 y que consta de formularios registrales aprobados por R.D. N° 015-95-DERP certificado por abogado; de acuerdo a lo expuesto y a la fecha de presentación del título al Registro, fecha posterior en la cual ya había concluido el plazo establecido por el artículo 4 de la Ley N° 27755, y que se encuentra en vigencia el Reglamento del Registro de Predios por lo que los formularios registrales adjuntados no se encuentran acogidos registralmente al no cumplir con la formalidad señalada en el artículo 6 del Reglamento del Registro de Predios, por lo que se procede a la tacha del título”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- El artículo 7, segundo párrafo de la Ley 27755, Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos señala que: Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2 de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas tributarias (UIT). En los lugares donde no exista notario público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las veinte UIT.
- Si bien es cierto que vencido el plazo del proceso de integración de los registros todas las inscripciones se efectúan por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por notario, según corresponda, deberá tenerse en cuenta que dicho plazo es para la integración de los Registros, no es un plazo para inscribir los formularios registrales, ya que estos podían otorgarse incluso hasta el 15 de junio de 2004, tal como lo ha establecido el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia registral. Por ello, no hay impedimento alguno para que los títulos existentes con anterioridad al vencimiento del referido plazo y extendidos bajo las formalidades de las normas especiales puedan presentarse con posterioridad para su inscripción.

- En el presente caso, el título materia de apelación contiene un formulario registral de transferencia debidamente otorgado el 14 de enero de 2003 (sic), con certificación de la notaria Dra. Lorena Cáceres Otoya, es decir, otorgado durante la vigencia de las normas que regían la inscripción en el ex Registro Predial Urbano, por lo que dicho formulario registral mantiene sus plenos efectos jurídicos para dar mérito a la inscripción del acto contenido en el mismo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio materia de venta es el Lote 22 de la Mz. I de la Urbanización Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, Provincia de Lima, inscrito con Código de Predio N° P03168772 en el Registro de Predios de Lima, figurando como actuales titulares de dominio Walter Percy Camac Rojas, soltero y Mary Katherine Flores Zapata, soltera.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

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

Si en la actualidad procede la inscripción de actos en el Registro de Predios, en mérito a formularios registrales certificados durante la vigencia de las normas que regían la inscripción en el ex Registro Predial Urbano.

VI. ANÁLISIS

1. Siguiendo los lineamientos establecidos en la jurisprudencia registral, contenidos en las Resoluciones del Tribunal Registral N° 510-2004-SUNARP-TR-L del 27 de agosto de 2004, N° 523-2004-SUNARP-TR-L del 3 de setiembre de 2004, N° 524-2004-SUNARP-TR-L del 3 de setiembre de 2004, N° 530-2004-SUNARP-TR-L del 3 de setiembre de 2004 y N° 597-2004-SUNARP-TR-L del 13 de octubre de 2004, debe señalarse que de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos; norma que tiene su correlato en los artículos V³⁴ del Título Preliminar y 32³⁵ del Reglamento General de los Registros Públicos.

³⁴ V. Principio de legalidad:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

³⁵ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;

2. El artículo 4 del derogado Decreto Legislativo N° 495 señalaba que: "Para efectos registrales, se considera título al formulario impreso, con la documentación que le sirve de sustento en el que conste la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, o acto o contrato que se registre. El Reglamento del presente Decreto Legislativo aprobará el texto de los formularios. A este formulario se le denominará en adelante "Formulario Registral".

Agregaba el citado artículo, que el formulario registral sería suscrito por los interesados. Lo firmarían además un notario público o un abogado y cuando corresponda el verificador a que se refiere el artículo duodécimo.

El artículo 5, prescribía que los contratos cuya inscripción se solicite podrían constar en escritura pública o en documento privado.

Resulta evidente que para efectos de las inscripciones en el Registro Predial Urbano, los usuarios del servicio podían hacer uso indistinto de una escritura pública que es un instrumento público o de un formulario registral que es un documento privado, pues uno u otro eran considerados como suficientes para dar mérito a la inscripción de los actos o derechos inscribibles en dicho Registro.

3. El Reglamento del Decreto Legislativo N° 495, aprobado por Decreto Supremo N° 01-90-VC, estableció en su artículo 2 -respecto de los formularios registrales -, que para efectos de ese Reglamento "se considera título al formulario registral, con la documentación que le sirve de sustento, si la hubiere. El formulario registral podrá contener el contrato o acto jurídico mismo, con lo cual la declaración de voluntad de los contratantes o de los intervinientes en el acto jurídico quedará expresada en dicho formulario, sin necesidad de instrumento adicional. El formulario registral contiene la información relativa al solicitante, los datos del inmueble y todos los datos relativos al derecho, acto o contrato materia de inscripción. Los documentos que acompañen al formulario registral, y que formen parte del título, podrán constar en instrumento público o privado, salvo los casos en que este Reglamento exija expresamente uno de ellos.(...)".

Se desprende de la citada norma, que en ausencia de escritura pública, para efectos registrales se consideraba título al formulario registral. En consecuencia, si se cuenta con escritura pública, no se requerirá que el formulario registral contenga el acto o contrato materia de inscripción; si se cuenta con minuta, contrato privado u otro documento similar, el formulario registral sí deberá contener el acto o contrato materia de inscripción, en cuyo caso los documentos privados se adjuntarán como documentos complementarios. Asimismo, el formulario registral podrá contener el acto jurídico o contrato, caso en el cual no se requerirá instrumento adicional.

4. La función del notario y del abogado en el formulario registral se encontraba regulada en el artículo 28 del mismo Reglamento, de la siguiente manera:

"El formulario registral será suscrito por el solicitante de la inscripción, salvo que contenga el acto jurídico o el contrato mismo, en cuyo caso deberá ser, además, firmado por todos

d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;

e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

los contratantes o intervinientes en el acto jurídico contenido en el título, y certificado por notario público o abogado colegiado.

Al suscribir el formulario registral, el notario público o abogado colegiado verificará que las firmas puestas en el contrato correspondan realmente a los intervinientes en el acto o contrato, que éstos expresan su voluntad libremente, que dichos intervinientes gozan de capacidad legal y que las condiciones del acto o contrato y los datos relativos al inmueble están clara y correctamente expresados.

Para firmar el formulario registral el notario público o abogado colegiado deberá haber ingresado al índice respectivo del Registro".

El segundo párrafo del precitado artículo establecía las obligaciones que atañen al notario o al abogado que *certifican* el formulario registral, dotándolo de la seguridad jurídica necesaria a efectos de generar una inscripción que como consecuencia del principio de legitimación registral, se presumirá cierta y exacta.³⁶

Sobre la materia, Elena Vivar Morales³⁷ señala que no debe olvidarse que al tener carácter de Declaración Jurada todo lo afirmado por el solicitante en los formularios registrales, éste y el abogado o notario que suscriben los formularios asumen una responsabilidad legal por todos los problemas que pudieran presentarse de comprobarse posteriormente la falsedad de alguna información, responsabilidad que también podrían compartir los verificadores privados que hubieran intervenido.

5. El artículo 25 del D.S. N° 033-2001-JUS, que aprobó el Reglamento de los Índices de Profesionales del Registro Predial Urbano, estableció que es función y obligación del notario público o abogado que suscribe el formulario registral y documentos anexos que requieran su intervención, certificar: a) Que las firmas y/o huellas dactilares que constan en el formulario registral, contrato u otro documento que suscribe, han sido puestas en su presencia y que corresponden a los otorgantes o intervinientes del acto respectivo; b) Que la manifestación de voluntad corresponde a los intervinientes; c) Que los intervinientes gozan de capacidad legal; d) Que los representantes o mandatarios que intervienen, se encuentran debidamente facultados para realizar el acto que se pretende llevar a cabo, adjuntando al formulario registral los documentos que acrediten dicha representación; e) Los datos de los inmuebles, f) Todos los datos relativos al derecho, acto o contrato contenido en el formulario registral; y, g) Las demás que establezcan las normas pertinentes.

6. La Ley N° 27755 publicada el 15 de junio de 2002, creó el Registro de Predios, unificando en éste, los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, estableciendo un proceso de integración, de dos años de duración, que culminó el 15 de junio de 2004. Dicha integración se realizó en dos etapas: en la primera, el Registro Predial Urbano se incorporó a la SUNARP. En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano se integró al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP.

Ante ello, se dispuso, en el artículo 4 de la referida Ley, que las solicitudes de inscripción y publicidad que se presenten a partir de su entrada en vigencia, respecto de predios con partidas registrales abiertas en el Registro Predial Urbano, continuarán rigiéndose en todo lo que no se oponga a la presente ley, por los Decretos Legislativos 495 y 496 y sus reglamentos; directivas y demás normas legales hasta la conclusión del plazo de dos años.

³⁶ Artículo 3º del Decreto Legislativo N° 495.- El Registro se regirá por los principios registrales de publicidad, rogación, prioridad registral, tracto sucesivo, legalidad, especialidad, legitimación, fe pública registral e impenetrabilidad.

³⁷ Vivar Morales, Elena María, La inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú. Tomo I, PUCP. Fondo Editorial, 1998, pág. 231.

7. El segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755 prescribe: "Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el Artículo 2 de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas tributarias (UIT). En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). (...)". Artículo que fue reglamentado por D. S. N° 023-2003-JUS, de conformidad con los lineamientos establecidos por el Tribunal Constitucional en la sentencia del 4 de julio de 2003, recaída en los expedientes N° 001 y 003-2003-AI/TC, estableciéndose cuales son las funciones del notario al legalizar los nuevos formularios registrales.³⁸

Conforme a dichas normas, se emitieron las Resoluciones del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 245-2004-SUNARP/SN que dispone el funcionamiento del Registro de Predios que unifica el Registro Predial Urbano, el Registro de Propiedad Inmueble -parte predial - y la Sección Especial de Predios Rurales en cada una de las 58 Oficinas Registrales de la SUNARP, a nivel nacional a partir del 16 de junio de 2004 y, N° 257-2004-SUNARP/SN que aprueba los modelos de formularios registrales a que se refiere el artículo 7 de la Ley N° 27755. Esta última resolución dispone que la utilización de formularios registrales legalizados por notario o, en su caso, Juez de Paz, conforme a los modelos aprobados, entrará en vigencia a partir del 16 de junio de 2004.

Mediante Decreto Supremo N° 007-2004-JUS, publicado el 16 de julio de 2004 se precisan los actos que para su inscripción deben observar alguna de las formalidades señaladas en el artículo 7 de la Ley N° 27755, por las distintas interpretaciones que había ocasionado la frase "todas las inscripciones" puesta en el segundo párrafo de dicho artículo, estableciendo en el artículo 1 que dichas formalidades se encuentran referidas a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta. En los considerandos de la norma en cuestión, se indica que ésta regula la formalidad del título inscribible, esto es, del título que da mérito a la inscripción y no la formalidad del acto contenido en él. Asimismo, en el artículo 2 se establecen precisiones al formulario registral de posesión.

8. Resulta entonces que debe definirse si a partir del 16 de junio de 2004 pueden efectuarse inscripciones en mérito a los formularios registrales otorgados durante la vigencia de las normas que regían la inscripción en el ex Registro Predial Urbano, pues el formulario registral mediante el cual se solicita la inscripción de la compraventa ha sido certificado por notario el 3.11.2003 y el título ha ingresado al registro el 14.1.2005, esto es, cuando ya ha culminado el proceso de integración del Registro Predial Urbano al Registro de Predios.

³⁸ Artículo 1 del D. S. 023-2003-JUS. Alcances de la legalización notarial de los formularios.

El notario al legalizar los formularios registrales a que alude el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755, debe: a) Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, exigiendo que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo; b) Constatar la identidad de los contratantes y del verificador, cuando éste deba suscribir el formulario, de ser el caso, cotejando los documentos nacionales de identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec); c) Verificar la validez de las firmas puestas en el formulario; d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados.

Asimismo, en el artículo 3 se indica que la legalización notarial con los alcances señalados en el artículo 1 confiere fecha cierta al formulario.

9. La finalidad de la norma (artículo 7 segundo párrafo de la Ley N° 27755) es unificar los procedimientos de inscripción existentes así como los títulos, en el sentido formal, que darán mérito a la inscripción, de tal manera que a partir del 16 de junio de 2004, todos los títulos que se presenten para su inscripción en el Registro de Predios deben seguir el mismo procedimiento, exigirse los mismos requisitos y reunir la formalidad establecida. Por ende, a partir de dicha fecha el formulario registral regulado por el Decreto Legislativo N° 495, deja de ser un título que da mérito a la inscripción en el Registro de Predios.

Es evidente entonces, que a partir del 16 de junio de 2004 los abogados que estuvieron inscritos en el Índice de Profesionales del Registro Predial Urbano, ni los notarios públicos podrán certificar formularios registrales regulados por el Decreto Legislativo N° 495; cabiendo reiterar que estos últimos funcionarios sí podrán certificar los formularios a que se refiere la Ley N° 27755.

10. Ahora bien, esta instancia considera que lo expresado no debe llevar a concluir que a partir del 16 de junio de 2004 exista prohibición del acceso de aquellos títulos inscribibles otorgados durante la vigencia del Decreto Legislativo N° 495 y el D.S. N° 001-90-VC, normas que actualmente se encuentran derogadas por la entrada en vigencia de la integración del Registro de Predios y, que por lo tanto, para su inscripción, actualmente deban adecuarse a la formalidad señalada en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755; porque ello implicaría una aplicación retroactiva de la norma, hecho que contravendría la Constitución Política del Perú, pues ésta consagra como principio en el artículo 103, la irretroactividad de las leyes salvo en materia penal, cuando resulta más favorable al reo.

En esa línea, no puede interpretarse que la norma posterior (Ley 27755) priva de efectos jurídicos al formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían la inscripción en el ex Registro Predial Urbano, impidiendo su acceso al registro.

Por dichas razones, el plazo de dos años, es un plazo para la integración de los Registros, no es un plazo para inscribir los formularios registrales, ya que éstos podían otorgarse incluso hasta el 15 de junio de 2004, no pudiendo interpretarse que la inscripción se había convertido en obligatoria en ese plazo.

11. En tal sentido, es posible la inscripción de la compraventa en mérito del formulario registral presentado, por lo que corresponde, en consecuencia proceder a su calificación, según uniforme y reiterada jurisprudencia citada en el primer numeral del Análisis.

12. Conforme se ha indicado en el punto I (“acto cuya inscripción se solicita y documentación presentada”), se adjunta un “Formulario de Transferencias” del Registro Predial Urbano certificado por la notaria de Lima Lorena Cáceres Otoyá, referente a la “compraventa” del Lote 22 de la Mz. I de la Urbanización Proyecto Integral Pachacamac, distrito de Villa El Salvador, provincia de Lima.

En este formulario registral corre la siguiente certificación con fecha 03.11.2003: "Que, las firmas que aparecen en este formulario corresponden a las personas que intervienen en el acto jurídico y que éstos expresan su voluntad libremente. Así como la veracidad de los datos contenidos en este formulario, la capacidad de las partes intervinientes y el cumplimiento de las normas legales pertinentes".

13. Conforme es de verse, los documentos presentados fueron otorgados de acuerdo a las normas que estuvieron vigentes el 03.11.2003, fecha en la que se otorgó el documento, según se expresa y en la que la notaria se encontraba facultada para ello. Por

tanto, el formulario registral presentado constituye título inscribible actualmente en el Registro de Predios.

14. Efectuada la calificación registral del acto contenido en los formularios presentados – compraventa de predio-, con arreglo a lo prescrito por el artículo 2011 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se aprecia que se ha cumplido con los requisitos que establecen las normas para el referido acto jurídico, por lo que en atención a todo lo expuesto anteriormente, corresponde revocar la tacha formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por la Registradora del Registro de Predios y disponer su inscripción conforme a lo señalado en el presente análisis.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

No será necesario acreditar que se cursó convocatoria a junta de propietarios al propietario con derecho inscrito si se trata de una persona jurídica extinguida, pues ésta carece de personalidad jurídica, y en consecuencia, de representantes a los que pudiera dirigirse la convocatoria.

ASISTENCIA DE PROPIETARIOS QUE NO CUENTAN CON DERECHO INSCRITO

La asistencia de propietarios que no cuentan con derecho inscrito no acarreará la invalidez de la junta de propietarios, siempre que, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, la junta se haya celebrado con el quórum debido y haya adoptado los acuerdos con la mayoría requerida.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 370-2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 17 de junio de 2003

APELANTE : GUMERCINDO PALIZA BECERRA.
TÍTULO : N° 19945 DEL 30 DE ENERO DE 2003.
HOJA DE TRÁMITE : N° 18629 DEL 25 DE ABRIL DE 2003.
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA.
ACTO : ADECUACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO Y OTROS
ACTOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de los siguientes actos:

- a) Adecuación del Reglamento Interno inscrito en el asiento 25, fojas 240 del tomo 288 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al edificio "San Hilario" a la Ley N° 27157.
- b) Nombramiento de Gumercindo Paliza Becerra y Asunción Olazábal Villafuerte como presidente y tesorero de la junta de propietarios, respectivamente.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de instalación de junta de propietarios y adecuación del Reglamento Interno del 12 de octubre de 2002 otorgada por Gumercindo Paliza Becerra ante el notario de Lima Dr. Enrique Costa Saenz, que contiene insertos los siguientes documentos:
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 27 de mayo de 2002 en la que se acordó, entre otros aspectos, ratificar como presidente de la junta de propietarios a Gumercindo Paliza Becerra y a Juan Chung Chia como tesorero.
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 28 de junio de 2002 en la que se acordó adecuar el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal al nuevo Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, ratificar a Gumercindo Paliza Becerra y Juan Chung Chia como tesorero por el periodo de 2 años y autorizar al presidente para suscribir la minuta y escritura pública respectivas.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración de Reglamento Interno del 15 de enero de 2003 otorgada por Gumercindo Paliza Becerra ante el notario de Lima Dr. Enrique Costa Saenz; en la que constan insertos los siguientes documentos:
 - . Acta de junta de propietarios del edificio San Hilario del 10 de enero de 2003, en la que se acordó, entre otros aspectos, aprobar la minuta de modificación de Reglamento Interno presentada por Edilberto Contreras Bermúdez; elegir como nuevo tesorero a Asunción

Olazábal Villafuerte ratificando a Gumercindo Paliza Becerra como presidente.

. Declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra como presidente de la junta de propietarios del edificio San Hilario en la que deja constancia de lo siguiente: en el acta del 27 de mayo de 2002 intervinieron Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez en su calidad de propietarios no inscritos en los Registros Públicos; con la partida electrónica N° 02001403 se acredita el poder otorgado por el Centro de Estudios y Publicaciones a favor de Ana María Espinoza Aguayo; Justo Valenzuela Virhuez de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Interno representa a su cónyuge Celia Garcés Cardich; de acuerdo con el Reglamento Interno la sesión en segunda convocatoria se realiza con los asistentes, sin embargo, para convalidar dichos actos se convocó a una nueva junta realizada el 10 de enero de 2003; se ha cumplido con convocar a todos los propietarios para la sesión del 28 de junio de 2002.

- Cargo de la esquila de convocatoria a la junta del 10 de enero de 2003 cursada a los siguientes propietarios: Justo Valenzuela Virhuez (Of. 801), Centro de Estudios y Publicaciones (Of. 601), Juan Chung Chia (Of. 501), Roberto Contreras Bermúdez (Of. 502), Asunción Olazábal Villafuerte (Of. 401), José de Vinatea Vara Cadillo (Of. 402), Jorge Valenzuela Garcés (Of. 301) y Andeca S.A.

- Declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra con firma legalizada por el notario de Lima Dr. Ernesto Arias Schreiber en el sentido que la convocatoria a la junta del 10 de enero de 2003 se efectuó a todos los propietarios con derecho inscrito y no inscrito; asimismo indica que la oficina N° 502 no puede constar inscrita por cuanto el quinto piso constituye una sola sección registrada en la ficha N° 158984 siendo condóminos Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, habiéndose realizado la junta del 10 de enero de 2003 en el piso mencionado. Respecto a los intereses en caso de incumplimiento del pago de gastos de mantenimiento, señala que se aplicará el artículo 1242 del Código Civil.

- Testimonio de la escritura pública de compraventa del 18 de agosto de 1979 otorgada por Inmobiliaria San Hilario S.A., representada por Enrique Vidal Cárdenas a favor de Edilberto Contreras Bermúdez y su cónyuge Gloria Angélica Breña Mere y Juan Chung Chia y su cónyuge Delia Sughhaca Watanabe, respecto del quinto piso del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno. En la escritura corre inserta el acta de junta general extraordinaria de accionistas del 10 de enero de 1979 en la que se acordó la venta del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno en el precio y condiciones de pago más convenientes de acuerdo al mercado. En la misma junta se acordó proceder a la independización y constitución en propiedad horizontal del referido edificio y, autorizar al Presidente del Directorio Enrique Vidal Cárdenas para que en nombre de la compañía firme la escrituras de independización, venta, hipoteca, promesa de venta y demás documentos que sean necesarios para llevar adelante lo acordado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave, formuló la siguiente observación:

1. Intervención de propietaria: Sírvase intervenir la propietaria de la oficina del quinto piso, por cuanto revisado el antecedente registral la propietaria es Inmobiliaria San Hilario S.A. inscrita en la ficha N° 158984, revisado el título archivado N° 5204 del 12.1.98 y la Resolución N° 169-98-ORLC/TR de fecha 14.4.98, cuyo testimonio se adjunta al presente título, de donde se advierte que los representantes de la vendedora al momento de suscribir el contrato de compraventa carecían de facultades suficientes para disponer de los bienes de su representada; por lo tanto, de conformidad con el artículo 2015 del Código Civil previamente deben regularizar su dominio el Sr. Edilberto Contreras

Bermúdez y Juan Chung Chia, quienes intervienen como propietarios del inmueble del quinto piso.

2. Convocatoria: Sírvase acreditar el cargo de recepción a la propietaria con dominio inscrito de la oficina del quinto piso a la sesión de junta de propietarios de fecha 10.1.2003, para tal efecto, deberá observar la formalidad dispuesta por el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Base Legal: Art. 146 del D.S. N° 008-2000-MTC y Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador observa exigiendo la intervención de Inmobiliaria San Hilario S.A. empresa que está liquidada conforme consta de la ficha N° 158984. Dicha empresa vendió hace más de 20 años el inmueble ubicado en el quinto piso, compraventa que no fue inscrita al no haberse pagado el mayor derecho.
- En dicha época bastaban las atribuciones de sus representantes legales, que, considerando que se trataba de una inmobiliaria, tenían atribuciones para comprar y vender. Lo que se acredita con el hecho que todos los demás pisos fueron transferidos sin las exigencias del Registrador Público.
- No se trata de inscribir un título de propiedad, por lo que no es de aplicación el artículo 2015 del Código Civil, se está adecuando el Reglamento Interno a la Ley N° 27157, de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Transitoria de la norma mencionada, para lo cual la junta de propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria y los que asistan en segunda convocatoria.
- En el caso materia de autos, la Inmobiliaria San Hilario S.A. está liquidada y el liquidador transfirió todos los inmuebles, razón por la que los Registros Públicos ha emitido el certificado de extinción de la referida empresa; sin embargo, cumpliendo con el artículo 146 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC se ha convocado a todos los propietarios, incluyendo a Inmobiliaria San Hilario S.A., se ha colocado carteles en la vitrina en un sitio visible en la edificación con indicación del día, hora y lugar de reunión y la sesión ha sido realizada en el predio.
- La no concurrencia a la junta de propietarios de Inmobiliaria San Hilario S.A. - que sólo detenta la propiedad registral-, no desnaturaliza el acuerdo de adecuar el Reglamento Interno a la Ley N° 27157 y el nombramiento de los directivos; ya que los acuerdos se toman por mayoría de los asistentes a la junta de propietarios.
- Resulta necesario regularizar el nombramiento del presidente de la junta, para que se encuentre facultado a exigir judicialmente a los propietarios e inquilinos el pago de sus cuotas de mantenimiento.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la partida registral N° CXXXXVIII obrante a fojas 288 a 289 del tomo 8 -reconstruida en la ficha N° 1663112-, fojas 475 del tomo 63, fojas 435 a 440 del tomo 122 y fojas 237 a 241 del tomo 288 que continúa en la partida electrónica N° 49076616 del Registro de Predios, se registró la finca alta y baja situada en la esquina de las calles Bejarano (Jr. Puno) N°s 58 y 60 y Fano (Jr. Lampa) N°s 176, 178, 180 y 182.

En el asiento 22 consta registrada la fábrica del inmueble constituida por un edificio que consta de sótano, 8 pisos y azotea.

En el asiento 23 se inscribió el dominio del inmueble a favor de Inmobiliaria San Hilario S.A. inscrita a fojas 295 del tomo 239 del Registro de Personas Jurídicas.

En el asiento 25 consta inscrito el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal que rige el edificio referido, otorgado al amparo del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC, mediante escritura pública del 27 de febrero de 1979 extendida ante el notario de Lima, Dr. Jorge E. Orihuela Iberico.

Las secciones de dominio exclusivo constan independizadas de acuerdo a lo siguiente:

- a) Local comercial con frente al jirón Lampa N°s 800-808, constituido por sótano, primer y segundo piso, inscrito en la ficha N° 158981 (partida electrónica N° 40104828) del Registro de Predios. Según consta del asiento 7-c) figura como titular de dominio Andeca S.A.
- b) Oficina del tercer piso inscrita en la ficha N° 158982 (partida electrónica N° 40104836) del Registro de Predios. Según consta del asiento 8-c) figura como titular de dominio Jorge Antonio Valenzuela Garcés, soltero.
- c) Oficina del cuarto piso inscrita en la ficha N° 158983 (partida electrónica N° 40104844) del Registro de Predios, de la que se independizaron:
 - . Oficina N° 401 en la ficha N° 1661549 que continúa en la partida electrónica N° 40619437 del Registro de Predios, figurando como titular de dominio Asunción Olazábal Villafuerte, soltero, según consta del asiento 2-c).
 - . Oficina N° 402 en la ficha N° 1661550 que continúa en la partida electrónica N° 40490418 del Registro de Predios, figurando como titular de dominio José Abel De Vinatea Vara Cadillo y su cónyuge Elsa Yolanda Zubiata Peñaherrera según consta del asiento 1-c).
- d) Oficina del quinto piso inscrita en la ficha N° 158984 (partida electrónica N° 4012586) del Registro de Predios. Según consta del asiento 1-c) figura como titular de dominio Inmobiliaria San Hilario S.A.
- e) Oficina del sexto piso inscrita en la ficha N° 158985 (partida electrónica N° 40107053) del Registro de Predios. Según consta del asiento 3-c) figura como titular de dominio Centro de Estudios y Publicaciones (CEP).
- f) Oficina del séptimo piso inscrita en la ficha N° 158986 (partida electrónica N° 40107061) del Registro de Predios. Según consta del asiento 3-c) figura como titular de dominio Gumercindo Paliza Becerra, viudo.
- g) Oficina del octavo piso inscrita en la ficha N° 158987 (partida electrónica N° 40125876) del Registro de Predios. Según consta del asiento 2-c) figura como titular de dominio Justo Valenzuela Virhuez y su cónyuge Celia Garcés Cardich.

2. El Centro de Estudios y Publicaciones (CEP) consta registrado en la partida registral N° XXXI obrante a fojas 81 a 83 del tomo 13 que continúa en la ficha N° 16105 y en la partida electrónica N° 02001403 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En el asiento 6 de la citada partida, constan registradas las facultades otorgadas a favor de Ana María Alejandra Espinoza Aguayo para representar a la asociación ante toda clase de autoridades, dar en comodato, arrendar toda clase de bienes, entre otros actos.

3. Inmobiliaria San Hilario S.A. se registró en la partida registral N° LXXI obrante a fojas 295 a 298 del tomo 239, fojas 663 a 667 del tomo 404 del Registro de Sociedades de Lima.

En el asiento 14 de la citada partida consta inscrita la disolución de la sociedad y el nombramiento de Enrique Vidal Cárdenas como liquidador, en mérito del acta de junta general extraordinaria del 6 de agosto de 1990 y, en el asiento 15 corre registrada la

extinción de la sociedad, en virtud de la solicitud formulada por el liquidador y el acta de junta general extraordinaria del 31 de agosto de 1990.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son:

1. Si los propietarios que no cuentan con derecho inscrito están legitimados para asistir a la junta de propietarios.
2. Si la junta de propietarios quedará invalidada por la asistencia a la misma de propietarios que no cuentan con derecho inscrito.
3. Si será necesario acreditar que se dirigió la convocatoria a aquellas propietarias extinguidas.
4. Si resulta procedente acreditar la convocatoria a la junta de propietarios en virtud de una declaración jurada suscrita por el presidente.

VI. ANÁLISIS

1. Como se ha indicado en el punto IV de la presente resolución: “Antecedente Registral”, el Reglamento Interno que rige el edificio materia del presente título, fue otorgado durante la vigencia del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC, dispositivos que regularon el régimen de Propiedad Horizontal y que han sido derogados por la quinta disposición final de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común).

2. La Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157, establece que los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de su publicación -20 de julio de 1999-, se deberán adecuar a lo establecido en dicha norma, requiriendo la junta de propietarios la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria o de los que asistan en segunda convocatoria.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en la Decimosegunda Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157 -aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC-, la adecuación del Reglamento Interno a que se refiere la Tercera Disposición Final de la Ley, podrá efectuarse mediante escritura pública o documento privado con firma legalizada que contenga el otorgado por la Junta de Propietarios o el Modelo de Reglamento Interno que aprobará el Viceministerio de Vivienda y Construcción³⁹.

3. Con relación a la designación del presidente y tesorero de la junta de propietarios, cabe señalar que dichos actos no resultaban inscribibles al amparo del Decreto Ley N° 22112 y su Reglamento; es con la dación de la Ley N° 27157 que, conforme al artículo 46.1⁴⁰, la junta de propietarios es inscribible en el Registro, disposición aclarada por el artículo 145

³⁹ Mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04 se aprobó el Reglamento Interno Modelo para el Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común.

⁴⁰ Artículo 46.1 de la Ley N° 27157: En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

de su Reglamento, que en su segundo párrafo precisa que la junta de propietarios se constituye plenamente al otorgamiento del reglamento interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento; inscripción que se efectúa en el Registro de Propiedad Inmueble, en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes.

4. En consecuencia, para proceder a la inscripción del presidente y tesorero de la junta de propietarios es necesario que previa o simultáneamente se adecue el reglamento interno a la Ley N° 27157.

En el presente caso, como se ha indicado, obran insertas en las escrituras públicas presentadas, las actas del 28 de junio de 2002 y 10 de enero de 2003 en las que se acordó adecuar el reglamento interno del edificio “San Hilario” a la Ley N° 27157. En tal sentido, considerando que las unidades inmobiliarias que forman parte del edificio pertenecen a diversos propietarios, corresponde verificar, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos de convocatoria y quórum.

El artículo 146⁴¹ del Reglamento de la Ley N° 27157, contiene los mecanismos a través de los cuales podrá efectuarse la convocatoria a la junta de propietarios, siempre que no exista disposición distinta en el reglamento interno. Cabe agregar que la Ley N° 27157 así como el reglamento citado, a partir de sus respectivas vigencias, resultan de aplicación a todas las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, en virtud al principio de aplicación inmediata recogido en el artículo III⁴² del Título Preliminar del Código Civil.

5. El reglamento interno del edificio San Hilario otorgado mediante escritura pública del 27 de febrero de 1979 extendida ante el notario de Lima, Dr. Jorge E. Orihuela Iberico, inscrito en el asiento 25, fojas 240 del tomo 288 del Registro de Predios establece en su artículo 21 que: “la convocatoria a la junta de propietarios se hará mediante esquelas con cargo de entrega, por lo menos con 48 horas de anticipación y en ellas se consignará el lugar, fecha, hora y el objeto de la reunión. Habrá quórum para realizar las sesiones de la junta cuando asista un número de propietarios que en conjunto posean más del 50% de los votos en primera convocatoria y con los que asistan en segunda convocatoria (...) para sesiones extraordinarias en segunda convocatoria puede ser para la misma fecha pero a hora diferente (...)”; disposición que no contempla quién deberá efectuar la convocatoria. En consecuencia, conforme al Art. 146 del Reglamento de la ley 27157, la convocatoria deberá ser realizada por el presidente.

⁴¹ Artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157: Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

Si la sesión debidamente convocada no se celebrara en la fecha prevista, la Junta deberá ser nuevamente convocada en la misma forma dentro de los tres días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada.

Las sesiones de la Junta de Propietarios, se celebrarán necesariamente en el predio.

⁴² Artículo III del Título Preliminar del Código Civil: La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.

6. Se aprecia sin embargo que en el título no obran los cargos de recepción de los avisos que acrediten la debida convocatoria a la sesión de junta de propietarios del 27 de mayo de 2002 ni a la junta del 28 de junio de 2002.

Se ha adjuntado la declaración jurada formulada por Gumercindo Paliza Becerra como presidente de la junta de propietarios - inserta en la escritura pública del 15 de enero de 2003 -, en la que deja constancia que convocó a todos los propietarios para la sesión del 28 de junio de 2002. Al respecto, debe señalarse que ni las normas que regulan el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común ni las normas registrales, prevén que la convocatoria a junta de propietarios se acredite mediante declaración jurada. Además de ello debe señalarse que no se han regulado las responsabilidades que de dicha declaración jurada se derivarían.

Por lo tanto, dado que las normas han previsto que el aviso de convocatoria se realice utilizando medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, será necesario que se presente el original o copia legalizada por Notario o autenticada por fedatario de las constancias de entrega o recepción, así como de un ejemplar de la convocatoria cursada, con el objeto de verificar que la junta de propietarios se haya realizado conforme a la convocatoria.

Por lo expuesto, debe ampliarse la observación.

7. Con relación a la sesión de junta de propietarios del 10 de enero de 2003, se han adjuntado los cargos de las esquelas de convocatoria a la referida sesión remitidas a los propietarios de las siguientes secciones: Local comercial con frente al jirón Lampa N°s 800-808, constituido por sótano, primer y segundo piso, oficina del tercer piso, oficinas del cuarto piso, oficina del sexto piso, oficina del séptimo piso y oficina del octavo piso.

Respecto al quinto piso del edificio, se aprecia que las esquelas de convocatoria han sido dirigidas a Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez como propietarios de las oficinas N° 501 y N° 502, respectivamente; lo que discrepa con los antecedentes registrales, conforme a los cuales el titular de dominio de la oficina del quinto piso -inscrita en la ficha N° 158984 que continúa en la partida electrónica N° 40125868 del Registro de Predios como una sola sección-, es Inmobiliaria San Hilario S.A.

8. Al respecto, en el reingreso del título se presentó el testimonio de la escritura pública de compraventa del 18 de agosto de 1979 otorgada por Inmobiliaria San Hilario S.A., representada por Enrique Vidal Cárdenas, a favor de Edilberto Contreras Bermúdez, su cónyuge Gloria Angélica Breña Mere, Juan Chung Chia y su cónyuge Delia Sughaca Watanabe, respecto del quinto piso del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno, por la suma de dos millones quinientos mil soles que será pagada de la siguiente manera: un millón doscientos cincuenta mil soles pagados a la firma de la minuta y el saldo de un millón doscientos cincuenta mil soles representado por una letra de cambio que se pagará a su vencimiento (30 de octubre de 1979).

En la citada escritura corre inserta el acta de junta general extraordinaria de accionistas del 10 de enero de 1979 en la que se acordó *la venta del edificio ubicado en el jirón Lampa N°s 800 y 808 esquina con el jirón Puno* en el precio y condiciones de pago más convenientes de acuerdo al mercado; proceder a la independización y constitución en propiedad horizontal del referido edificio y, *autorizar al presidente del directorio Enrique Vidal Cárdenas para que en nombre de la compañía firme la escrituras de independización, venta, hipoteca, promesa de venta y demás documentos que sean necesarios para llevar adelante lo acordado.*

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

En este caso, en el recurso de apelación el recurrente precisa que no se ha solicitado la inscripción de la referida compraventa, de lo que se colige que la escritura pública del 18 de agosto de 1979 ha sido presentada a efectos de acreditar la legitimidad de Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez para comparecer en la sesiones de junta de propietarios y asimismo, para acreditar la validez de la convocatoria efectuada.

10. El primer párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157, prescribe que la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación.

Si bien la precitada norma no exige que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

En este sentido, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que desarrolla el principio de legitimación consagrado en el artículo 2013 del Código Civil señala que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y *legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos*, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

En el presente caso, tratándose de la inscripción de un acuerdo adoptado por los propietarios reunidos en Junta, resulta relevante la calificación de la condición de propietarios de los asistentes a ella. Al respecto, de lo preceptuado en el artículo precedente, se colige que sólo puede presumirse cierta la condición de propietario si ésta consta inscrita en el Registro.

Esta instancia ha emitido pronunciamiento en el sentido indicado en la Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003.

11. Para que la junta de propietarios se celebre válidamente se requiere de una debida convocatoria, del requisito del quórum según se trate de primera o segunda convocatoria y de las mayorías requeridas para adoptar los acuerdos. La asistencia de propietarios que no tienen derecho inscrito no acarreará la invalidez de la junta de propietarios, pues ninguna norma sanciona con nulidad dicha circunstancia. La junta será válida siempre que, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, se haya celebrado con el quórum debido y haya adoptado los acuerdos con la mayoría requerida.

Conforme a lo expuesto, la asistencia de propietarios que no cuentan con derecho inscrito no deberá ser tomada en cuenta para determinar el quórum de la junta de propietarios. Igualmente, los votos que hayan emitido quienes no cuentan con derecho inscrito no deberán ser considerados.

12. El reglamento interno del Edificio San Hilario inscrito establece que el quórum para celebrar la sesión de junta de propietarios es de un número de propietarios que posea más del 50% de los votos en primera convocatoria y con los que asistan en segunda

convocatoria. En el mismo sentido, la Ley N° 27157 establece que para adecuar el reglamento interno a lo establecido en dicha norma, se requiere la concurrencia de la mayoría de propietarios en primera convocatoria o de los que asistan en segunda convocatoria.

En tal sentido, en segunda convocatoria, bastará con la asistencia de un solo propietario con derecho inscrito a la junta para que ésta se pueda celebrar válidamente.

13. Ahora bien, en este caso las juntas de propietarios del 27-5-2002, 28-6-2002 y 10-1-2003, se realizaron en segunda convocatoria.

A las juntas de propietarios del 27-5-2002 y 28-6-2002, asistieron Juan Chung Chia y Edilberto Contreras Bermúdez, quienes no tienen derecho de propiedad inscrito. Sin embargo, considerando exclusivamente a los propietarios con derecho inscrito que asistieron, las juntas reunieron el quórum debido, que es de cualquier número de propietarios asistentes, y adoptaron el acuerdo con la mayoría debida.

A la junta de propietarios del 10-1-2003 no asistieron Juan Chung Chia ni Edilberto Contreras Bermúdez.

Conforme a lo expuesto, corresponde dejar sin efecto el primer numeral de la observación.

14. En lo que respecta a la convocatoria, por regla general será necesario acreditar la convocatoria a todos los propietarios con derecho inscrito.

Sin embargo, no será necesario acreditar la convocatoria al propietario con derecho inscrito si se trata de una persona jurídica extinguida, pues ésta carece de personalidad jurídica, y en consecuencia, de representantes a los que pudiera dirigirse la convocatoria.

En este caso, la propietaria con derecho inscrito de la oficina del quinto piso de la edificación, es Inmobiliaria San Hilario S.A., sociedad que se encuentra extinguida.

En virtud a lo expuesto, debe dejarse sin efecto el segundo numeral de la observación.

15. Los artículos 14 y 17 del nuevo Reglamento Interno establecen que la junta directiva está conformada por el presidente y el administrador. En cambio, el artículo 18 del mismo Reglamento regula las funciones de un tesorero. Asimismo, se ha elegido como integrantes de la directiva a un presidente y un tesorero.

Debe entonces aclararse en el Reglamento Interno si la directiva estará conformada por un presidente y un administrador, o por un presidente y un tesorero, y efectuar la elección conforme a ello.

Corresponde ampliar la observación de acuerdo a lo expuesto.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral N° IX, Sede Lima al título señalado en el encabezamiento, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución y señalar que el mismo tiene los defectos referidos en los puntos 6 y 15 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Si la modificación y demolición de la fábrica ocurrió antes de la adquisición del bien por los copropietarios sucesores, según declaración del Verificador, es válida la regularización de dichos actos efectuada por uno de los copropietarios.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 507 - 2001 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 14 de noviembre de 2001.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por **NICOLASA MELÉNDEZ TORRES**, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 36674 del 27 de agosto de 2001, contra la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dra. Rosa Juana Tintaya Flores, a la solicitud de inscripción de **COMPRAVENTA CON INDEPENDIZACIÓN**. El título se presentó el 26 de junio de 2001 con el N° 118942. La Registradora (e) denegó la inscripción rogada por cuanto: "En el Certificado de Numeración que se adjunta aparece, inmueble ubicado en el lote 13 de la manzana V' frente a la Calle M, lo que no guarda concordancia con la escritura pública del 09/08/1982 en la que se indica: Lote 13 de la manzana V1 frente a la calle sin nombre, en tal sentido deberá aclararse la escritura pública de compraventa señalándose correctamente la descripción del bien materia de venta por tratarse de un elemento esencial del acto presentado, precisándose que las aclaraciones a un instrumento público protocolar deberán efectuarse mediante otro instrumento público protocolar. Asimismo, al señalarse que en la escritura pública del 17/10/2000 se identifica correctamente el inmueble materia de venta se precisa que en el citado instrumento SÓLO interviene la vendedora requiriéndose la intervención de los compradores Virginia Rivera de Macha y esposo Nemesio Macha Balbín a efectos de precisar cuál es el inmueble materia de venta. La aclaración deberá efectuarse de conformidad con el artículo 48 del Decreto Ley 26002. Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Arts. 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos". Interviniendo como Vocal ponente el Dr. Samuel Gálvez Troncos; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la compraventa del lote 13 de la Mz. V' de la Urbanización Huaquillay, II etapa, distrito de Comas, inscrito en la ficha N° 64456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de la sociedad conyugal conformada por Virginia Rivera Montesinos de Macha y Nemesio Macha Balbín quienes a su vez transfieren a favor de la sociedad conyugal integrada por Valentón Quicaño Cayo y Nicolasa Meléndez de Quicaño, en virtud de la escritura pública del 9 de agosto de 1982, otorgada ante el Notario Manuel Forero García Calderón;

Que, el Registrador denegó la inscripción rogada toda vez que -arguye- no se acredita indubitablemente que el lote materia de venta esté referido al lote 13 de la Mz. V', debiendo efectuarse la aclaración respectiva con la intervención de todos los otorgantes y mediante escritura pública de conformidad con el artículo 48 de la Ley del Notariado;

Que, el apelante sustenta su recurso alegando que por error mecanográfico se consignó como inmueble materia de venta al lote 13 de la *manzana V,1*, siendo lo correcto lote 13 de la *manzana V'*, debiendo considerarse que los linderos y medidas perimétricas del lote se encuentran acordes con los indicados en la memoria descriptiva y en el plano que dieron mérito al replanteo de la Urb. Huaquillay, Segunda Etapa, insertos en el título archivado N° 2379 del 13 de agosto de 1969;

Que, en consecuencia, resulta necesario determinar si el inmueble materia de venta se encuentra indubitablemente identificado y por consiguiente, si se adecua al antecedente registral;

Que, la escritura pública de compraventa del 9 de agosto de 1982 contiene la venta otorgada por el Sindicato de Inversiones Rústicas y Urbanas S.A. (SIRUSA) -actualmente Inversiones Centenario S.A.A.- a favor de la sociedad conyugal conformada por Virginia Rivera Montesinos de Macha y Nemesio Macha Balbín por la suma de S/. 12 450,00 soles oro, debidamente pagada, quienes a su vez transfieren a favor de la sociedad conyugal conformada por Valentín Quicaño Cayo y Nicolasa Meléndez Torres, por la suma de S/. 37 500,00 soles, íntegramente cancelada;

Que, de la cláusula segunda de la escritura pública señalada en el considerando precedente, se advierte que el inmueble materia de venta es el lote 13 de la manzana V,1 de la Urbanización Huaquillay II etapa con un área de 150.00 m², cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes: Por el frente una calle sin nombre con 8.00 ml., por el costado derecho con el lote 12 con 18.75 ml., por el costado izquierdo con el lote 14 con 18.75 ml. y por el fondo con el lote 10 con 8.00 ml., inmueble que corre inscrito en la ficha N° 64456 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, revisada la ficha N° 64456 precitada aparece del asiento 2-b la inscripción de la Urbanización Huaquillay, II etapa, en virtud de los títulos N° 2379 del 13 de agosto de 1969 y N° 9910 del 12 de junio de 1970, no formando parte de dicha urbanización la Mz. V,1;

Que, en el título archivado N° 2379 citado en el considerando precedente, obra inserto el acuerdo N° 327-6001 del 4 de febrero de 1969 expedido por la Junta Nacional de la Vivienda, mediante el cual se aprobó el plano de lotización y memoria descriptiva de la Urbanización Huaquillay, II etapa, autorizándose su inscripción en los Registros Públicos y la formalización de las ventas de los lotes resultantes;

Que, en dicha memoria descriptiva y plano se describe, entre otros, el lote N° 13 ubicado en la Mz. V', el cual tiene un área de 150.00 m² con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente con la calle M con 8.00 ml., por la derecha con el lote 12 con 18.75 ml., por la izquierda con el lote 14 con 18.75 ml. y por el fondo con el lote 10 con 8.00 ml.;

Que, de lo expuesto en el considerando precedente se desprende que el lote señalado en la escritura referida en el quinto considerando tiene la misma descripción que el lote 13 de la Mz. V', coligiéndose que se trata del mismo predio;

Que, de otro lado, si bien en la segunda cláusula de la escritura pública de venta, se señala que el lindero del frente del inmueble materia de venta da con una calle sin nombre mientras que en la memoria descriptiva del lote 13 de la Mz. V' se indica que por el frente linda con la calle M, sin embargo, ello no altera la identidad que existe entre dichos lotes, en razón a que éste se encuentra determinado por el número de lote, manzana, área, medidas perimétricas y linderos de los demás lados del terreno;

Que, es menester señalar que este colegiado se ha pronunciado en forma reiterada que la discrepancia en cuanto a la identificación de un inmueble sobre el cual recaerá el acto o contrato materia de inscripción, será objeto de observación, siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan su identificación, tal como aparece de las

Resoluciones N° 464-97 del 12 de noviembre de 1997 y N° 305-2000 del 28 de setiembre de 2000, siendo que en el presente caso existen elementos suficientes -tal como se ha indicado- que permitan determinar que se trata de los mismos inmuebles

Que, se adjuntó como prueba de la identidad del predio el certificado de numeración N° 00280 del 20 de junio de 2001 expedido por la Municipalidad de Comas donde consta que el lote 13 de la Mz. V´ II etapa de la Urbanización Huaquillay actualmente se encuentra signado con la siguiente numeración: Jr. General Sucre N° 230 (*antes calle M*); siendo innecesario su presentación en razón a que la identificación del lote se encuentra determinado por los elementos mencionados en los considerandos precedentes;

Que, de otro lado, corre inserta al título materia de alzada la escritura pública de ratificación del 14 de octubre de 2000, otorgada ante el Notario Leonardo Bartra Valdivieso, señalándose que el inmueble materia de venta en la escritura pública del 9 de agosto de 1982, es el lote 13 de la manzana V´, advirtiéndose que dicha escritura es otorgada únicamente por Inversiones Centenario S.A., actual propietaria del inmueble inscrito en la ficha N° 64456;

Que, en la escritura pública aludida en el considerando precedente no se requiere de la intervención de los compradores en razón a que mediante la misma no se está modificando el contrato de compraventa, sino que se está ratificando el contrato celebrado con el Sindicato de Inversiones Rústicas y Urbanas S.A. (SIRUSA), anterior propietario del terreno sobre el cual se implantó la urbanización de la que forma parte el inmueble materia de venta; sin embargo, también resulta innecesaria su presentación conforme a lo indicado en el undécimo considerando;

De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva, y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Si la modificación y demolición de la fábrica ocurrió antes de la adquisición del bien por los copropietarios sucesores, según declaración del Verificador, es válida la regularización de dichos actos efectuada por uno de los copropietarios.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 418 - 2003-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 4 de julio de 2003.

APELANTE : DORA ANGÉLICA RODRÍGUEZ CARPI DE GALLEGOS.
TÍTULO : 31622 DEL 17.2.2003.
HOJA DE TRÁMITE : 15478 DEL 7.4.2003.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO : REGULARIZACIÓN DE MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y
DEMOLICIÓN.
SUMILLA : REGULARIZACIÓN

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título materia de grado, se solicita la inscripción de la modificación, ampliación y demolición de la fábrica correspondiente al inmueble ubicado en la calle Tacna N° 136 - 140 del distrito de Miraflores, inscrito en la foja 40 del tomo 27 B y que continúa en la partida electrónica N° 07001764 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

A tal efecto se presenta:

- Formulario Registral N° 1 en el que la copropietaria Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos solicita la regularización de la demolición de fábrica, firmado por el Verificador Arquitecta Elsa Lamas Vargas, con firmas legalizadas por Notario Oscar Leyton Zárate el 18.12.2002
- Informe Técnico de Verificación firmado por el Verificador Arquitecta Elsa Lamas Vargas, con firma legalizada por el Notario Oscar Leyton Zárate el 27.1.2003, en donde se da cuenta de la demolición parcial y que "La edificación remanente de 61.58 m2, no mantiene la infraestructura para uso de local de educación, pero luego de las obras de demolición hasta la fecha, el predio se ha dedicado a uso de local de playa de estacionamiento a nivel".
- Anexo N° 4, que contiene la solicitud de regularización de modificación y ampliación de fábrica presentada por la copropietaria Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos y firmado por el Verificador Arquitecta Elsa Ercila Lamas Vargas, con firmas legalizadas por el Notario Oscar Leyton Zárate el 25 de marzo de 2003.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de Miraflores.
- Planos de modificación, ampliación y demolición del primer piso.
- Planos de modificación y demolición del segundo piso.
- Planos de ubicación.
- Plano de demolición del primer y segundo piso.
- Plano de la playa de Estacionamiento en copia simple.
- Copia legalizada notarial del contrato de arrendamiento, en el que intervienen Sara. R. de García como arrendadora y Manuel Barrantes Apaza en calidad de arrendatario.
- Copia legalizada notarial de la licencia de demolición.

- Copias simples de diversos actuados judiciales, recaídos en los procesos de pago de soles y declaración de administrador judicial de bienes.
- Demás documentos anexos.

Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos solicita la inscripción de la regularización de la demolición del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07001764; sin embargo su solicitud es observada dado que la fábrica que declara a demoler no coincide con la inscrita en el asiento 12 de la foja 39 del tomo 24 - título archivado N° 2351 del 25.8.1926 -, ante ello, amplía su rogatoria solicitando también la regularización de la modificación y ampliación de la fábrica.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Dr. Bruno Elder Ortiz Ferreto, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 971 del Código Civil se requiere que el copropietario Carlos Rudy García Hidalgo intervenga con firma legalizada en la ampliación y demolición de fábrica submateria, acorde con lo previsto en el artículo 4 y 24 del D.S. 008-2000-MTC.

Toda vez que las disposiciones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, sin corresponderle en forma unilateral a uno de los copropietarios, asimismo, a la fecha cierta de la ampliación, modificación y demolición de fábrica (18.12.2002 y 22.1.2003) el copropietario en mención tiene dominio inscrito.

Dejándose constancia que la declarante copropietaria Dora Angélica Rodríguez no tiene facultades para actuar en representación de Carlos Rudy García Hidalgo.

Conforme se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001”.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La apelante argumenta que no se trata de un acto cuyo objetivo es disponer o gravar el bien en copropiedad ni de introducir modificaciones en él como señala el inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, pues la demolición del inmueble existe desde 1998, es decir la fábrica dejó de existir antes del fallecimiento de los causantes.

Señala además que el copropietario Carlos Rudy García Hidalgo no reside en Lima, sino en Miami- Estados Unidos, como se advierte del poder otorgado a su abogado en la P.E. 11209218 del Registro Mandatos y Poderes de Lima.

Manifiesta que el FOR lleva tan solo la firma de la recurrente propietaria del mayor número de acciones, cuyo objetivo no es introducir modificaciones sino regularizar la situación de hecho preexistente antes de que se produjera la sucesión y mucho antes de la inscripción en el Registro Público.

Finalmente, indica que no pretende actuar en nombre del copropietario Carlos García Hidalgo sino tan solo defender el patrimonio de ambos, porque la inscripción beneficiará a ambos copropietarios y permitirá la recuperación del bien que se encuentra en poder de un arrendatario.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble sobre el que versa la apelación está ubicado en la calle Tacna N° 136-140 del distrito de Miraflores y registrado en el tomo 27 B fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 07001764 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

La fábrica del referido inmueble se encuentra registrada en el asiento 12 y 28 de su matriz: tomo 24 foja 39, título archivado N° 2351 del 25.8.1926, apreciándose que el inmueble se encontró conformado por: jardín, vestíbulo, salón, salita, comedor, pasadizo, cuarto de baño, cuarto pequeño, garaje, dos cuartos de sirvientes, cocina y cuartito, escalera de madera que conduce a los altos, en estos hay cuatro dormitorios, un hall, un cuarto pequeño, un corredor, escalera que da a la azotea.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres. Con el informe oral de la Dra. Cecilia Simas de Souza.

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

- Si en el presente caso de regularización de modificación, ampliación y demolición de fábrica es necesaria la intervención de todos los copropietarios del inmueble.

VI. ANÁLISIS

1. El D.S. N° 008-2000-MTC, establece el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999 sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización; utilizándose para ello la declaración contenida en el FOR - además de los demás documentos establecidos -, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el Notario.

2. De acuerdo a la partida registral del inmueble, mediante escritura pública del 25.5.1993 la sociedad conyugal conformada por Carlos García Jaramillo y Sara Mercedes Rodríguez Carpi adquirieron el inmueble mediante contrato de compraventa (As. C0001 - título N° 156701 del 21.8.2002) celebrado con su anterior propietaria Carmela María Teresa Marsano de Revoredo. Mediante acta notarial del 24.6.2002 se declara como herederos de Carlos García Jaramillo, *quien falleció el 14.10.1999*, a su hijo Carlos Rudy García Hidalgo y a su cónyuge supérstite Sara Mercedes Rodríguez Carpi (As. C0002); y en el asiento C00003, se encuentra registrada la ampliación del testamento de Sara Mercedes Rodríguez Carpi, *quien falleció el 21.5.2001*, en el que declaró como su heredera a su hermana Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos. En consecuencia, los actuales titulares dominicales del predio son Carlos Rudy García Hidalgo y Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos.

3. En los formularios registrales presentados en el título, consta que la copropietaria Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos es quien solicita la regularización de la modificación, ampliación y demolición parcial de la fábrica, aspecto que es materia de observación, por cuanto el Registrador al amparo del inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, exige la intervención de la totalidad de los copropietarios.

4. De conformidad con el artículo 969 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. La copropiedad es un derecho real que se caracteriza porque el derecho de propiedad de una pluralidad de sujetos recae sobre un bien o bienes determinados que se encuentran en un estado de indivisión, razón por la que su participación respecto de los bienes se encuentran representados por cuotas que no se encuentran materializadas.

El artículo 971 del Código civil prescribe que las decisiones del bien común se adoptarán: 1. por unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; y 2. por mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.

5. Esta instancia ha señalado en anteriores pronunciamientos - Resoluciones N°s 445-2000-ORLC/TR y 174-2001-ORLC/TR del 15.12.2000 y 20.4.2001, respectivamente -, que mediante la declaratoria de fábrica se da a conocer la construcción de una edificación, situación que modifica la apariencia física del bien, por lo que se requiere la necesaria intervención de todos los copropietarios, por cuanto, conforme al inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, se requiere unanimidad para introducir modificaciones en el bien común.

También señalan los citados pronunciamientos que, los actos de administración son aquellos cuya finalidad es la de mantener íntegro o de aumentar la explotación de los bienes que lo componen, a diferencia de los actos de disposición que son aquellos que provocan una modificación sustancial de la composición del patrimonio mediante un egreso anormal de bienes, seguido o no de una contraprestación, según define el Diccionario Jurídico Omeba; desprendiéndose entonces la necesaria intervención de todos los copropietarios en la declaratoria de fábrica, ya que el formulario registral, se dijo, formaliza un acto que importa disposición y no administración del bien, dado que a través de la construcción de una edificación se está modificando sustancialmente la composición del inmueble.

6. En el presente caso, el acto sustancial que se pretende inscribir no es la declaratoria de fábrica sino la regularización de la demolición parcial del inmueble, para lo cual fue necesario declarar en forma previa una modificación de fábrica que alteró la distribución original del predio.

7. En el anexo 4 del Formulario Registral el Verificador declara que la edificación original fue modificada y ampliada con anterioridad a 1993, adecuándola a uso educacional. De esta manera, hubo un cambio en el uso del bien adecuándose los ambientes a este uso, asimismo, se amplió y se construyó 3 aulas en el primer piso en la zona del jardín y servicios higiénicos en la parte posterior del terreno.

Asimismo el Verificador declara que posteriormente en el año de 1998, se efectuó la demolición parcial de la fábrica descrita, para lo cual el anterior propietario Carlos García Jaramillo obtuvo la licencia de demolición N° 98-0001165 del 30.9.1998 para modificar el uso a playa de estacionamiento a nivel. De esta manera el Verificador declara que han quedado en el primer piso 2 aulas a la derecha del terreno y servicios higiénicos en la parte posterior del terreno con 61. 58 m² y que en el segundo piso no queda área remanente alguna.

Efectivamente, se presenta la Licencia de Construcción por la demolición N° 98-0001165 del 30.9.1998 en copia certificada por Notario, en la que consta que fue otorgada al anterior propietario Carlos García Jaramillo y fue otorgada para demoler un inmueble de dos pisos.

8. Ahora bien, según informa el Verificador, quien se hace responsable por las declaraciones que formula, conforme al artículo 24, concordado con el artículo 22 literal b, del Reglamento del Índice de Verificadores, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 095-2000-SUNARP/SN, publicada el 31.5.2000, los actos de cambio de uso, modificación, ampliación y demolición de fábrica ocurrieron *antes de 1999*.

Los actuales propietarios del inmueble, Carlos Rudy García Hidalgo y Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos, adquirieron su derecho por sucesión el 14.10.1999 y el 21.5.2001, respectivamente, de conformidad con lo prescrito en el artículo 660 del Código Civil.⁴³ Cabe mencionar, que en su testamento, Sara Mercedes Rodríguez Carpi Viuda de García otorgado el 19 de julio de 2000 declara, entre sus bienes, el *terreno* de la calle Tacna N° 140; asimismo, en el título archivado N° 156701 del 21.8.2002 que dio mérito a la inscripción del dominio de los anteriores propietarios Carlos García Jaramillo y su cónyuge Sara Mercedes Rodríguez Carpi, consta el parte notarial de la escritura pública del 25.5.1993, con el inserto de la declaración jurada de autoavalúo - predio urbano de 1993, en ésta aparece que el predio tenía uso educacional.

9. En esa línea, existen elementos para concluir que los sucesores no heredaron la casa habitación que aun aparece inscrita en el Registro, por ello, la intervención de Dora Angélica Rodríguez Carpi de Gallegos en el Formulario Registral es para regularizar una situación de hecho preexistente, en el que ninguno de los copropietarios actuales tuvo participación; de esta manera, no se está modificando sustancialmente el patrimonio, sino, por el contrario, se mantiene íntegro éste, conforme a la definición relatada en el acápite quinto del presente Análisis. Por esta razón el supuesto es distinto al planteado en la Resolución N° 445-2001-ORLC/TR y 174-2001-ORLC/TR (en la que se sustenta el Registrador).

En consecuencia, al regularizar los actos indicados, la copropietaria que ostenta el mayor porcentaje de participación, estaría realizando un acto de administración⁴⁴ y según el artículo 973 del Código Civil como copropietaria puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien.

Corresponde, por lo tanto, revocar la observación del Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación del Registrador formulada al título referido en el encabezamiento de la presente resolución y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

⁴³ Artículo 660 del Código Civil: "Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores."

⁴⁴ Según el Diccionario Jurídico Omeba, los actos de administración, tienen como principal finalidad obtener de aquellos bienes o derechos su natural productividad o rendimiento, sin que su manejo suponga transmisión, extinción o modificación de la relación jurídica, pues, de ocurrir tales cosas, los actos correspondientes estarían en la categoría de los de disposición. Agrega, que los actos de administración llevan implícitamente incluidos los de conservación, porque sería imposible obtener el rendimiento normal de unos bienes si al mismo tiempo no se adoptasen las medidas indispensables para la subsistencia del bien de que se trate.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MARTHA SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Es facultad del Verificador Responsable determinar la necesidad de la comunicación a las entidades rectoras a efectos de requerir Informe Técnico de Verificación ad-hoc, salvo en los casos en que las circunstancias que ameritan el requerimiento de dichos informes consten en la partida registral o en el título presentado, en cuyo caso el Registrador puede exigir que se efectúe la comunicación y el pago respectivos.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 225 - 2003 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 11 abril de 2003.

APELANTE : JUAN MARCOS CARNERO DURAND.
TÍTULO : 3800 DEL 8.1.2003.
HOJA DE TRÁMITE : 4186 DEL 22.1.2003.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO : DECLARATORIA DE FÁBRICA.
SUMILLA : FACULTAD DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

I. ACTOS CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización respecto del inmueble inscrito en la ficha N° 317599 que proviene de la foja 143 del tomo 1350 y su continuación en la partida electrónica N° 49058261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

A tal efecto solicita se tenga presente los documentos conformantes del título archivado N° 139533 del 27.7.2001, que diera mérito a la anotación preventiva por defecto subsanable de la declaratoria de fábrica registrada en el asiento B00001 de la partida registral. En el referido título constan los siguientes documentos:

- Formulario Registral N° 1.
- Informe Técnico de verificación y sus anexos firmado por el Verificador Responsable, ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Oré, con firma certificada por el notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli el 26 de julio de 2001.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por verificador responsable.
- Anexo de constatación de fábrica.
- Memoria descriptiva de la edificación.
- Planos de ubicación y localización y, distribución con las firmas del verificador y representante de la empresa legalizadas notarialmente.

Asimismo, en el título alzado constan los siguientes documentos:

- Escrito aclaratorio de fecha 25 de noviembre de 2002 suscrito por el Verificador Responsable respecto del Informe Técnico de Verificación.
- Ante esta instancia se ha presentado la Carta N° 186-2003-INRENA-IANP de 11 de marzo de 2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - sede Lima, Dra. Hilda Luz Luna Victoria Vittery, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“Con fecha 8.1.2003 se ha presentado este título, referido a la inscripción de la fábrica en terreno de propiedad de la Empresa Lucchetti Perú S.A., caso que fue resuelto con Resolución N° 118-2002-SUNARP-TR-L-, referida al título 125346 del 5.7.2002, el cual fue observado en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal por los siguientes considerandos:

“De conformidad con los Arts. 160 al 164 del R.G.R.P. el título 125346 durante la etapa de ejecución el Registrador debe cumplir con lo ordenado por el Tribunal que puede: Ordenar la inscripción, confirmar la observación revocar las observaciones y/o advertir nuevos defectos u obstáculos, y en su caso, ordenar el pago del mayor derecho.

Que no es prerrogativa del Registrador modificar ni interpretar lo resuelto por el Tribunal.

En el título N° 125346 - 2002 el Tribunal dispuso conforme al sexto considerando de la resolución, a fin de inscribir la fábrica, que se subsane el defecto advertido en el rubro 7 del FOR, es decir la constancia de comunicación al INRENA y de cancelación de los derechos correspondientes, procediendo luego de subsanada esta observación la inscripción del título, observación que se ha formulado conforme a lo dispuesto.

Que el título N° 125346 fue tachado al no haber subsanado el punto señalado por la Resolución del Tribunal.

Que a la fecha se ha presentado el título 2003-3800, referido a la inscripción de la Fábrica Lucchetti Perú, sin embargo se presenta un documento nuevo de aclaración al título 139533 y su continuación en el título 125346, conteniendo una aclaración al informe técnico de verificación al título 125346, en el que informa que el INRENA se ha pronunciado declarándose incompetente para emitir una verificación ad hoc, por cuanto el terreno de propiedad de la Empresa Lucchetti Perú S.A. no se encuentra dentro de la Zona Reservada Pantanos de Villa.

De conformidad con el artículo 7 del R.G.R.P. también son parte del título todos los documentos que no fundamentan de manera directa o inmediata la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice, siendo éste por tanto un nuevo título en el cual será materia de calificación la aclaración presentada por el verificador responsable.

Se observa el presente título por cuanto: “No procede la aclaración presentada por el verificador, tenemos que conforme a lo señalado en los artículos 9.2 a 10.5 del D.S. N° 008-2000-MTC, cuando la naturaleza de la edificación lo requiera el verificador responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente y cancelará los derechos. En este sentido y tomando en cuenta que el informe técnico del Verificador Ad hoc no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos contratos o actos a los que se contrae el proceso de regularización (sic). La comunicación a que se refiere en el informe aclaratorio del verificador debe ser emitido por el verificador ad hoc, quien es el funcionario competente en este marco de regularización para emitir este informe, no pudiendo realizar el verificador un informe aclaratorio substituyendo el mencionado informe.

Por tanto cúmplase con comunicar a la entidad rectora correspondiente (INRENA) y cancelar los derechos correspondientes, dejándose las constancias de su comunicación y pago en el FOR.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta que el Jefe del INRENA mediante informe de aclaración señaló que Lucchetti estaba fuera de los límites de la zona reservada de los Pantanos de Villa, por lo que no correspondía al INRENA acreditar verificador ad hoc, según lo dispuesto por el artículo 11 inciso 1 del D.S. N° 008-2000-MTC. Es decir que es el propio INRENA quien declara que no es de su competencia el área donde se ubica el inmueble que es materia de regularización de fábrica, por lo que resulta claro que no hay verificador ad hoc y menos que se requiera acreditar pago alguno al INRENA.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 317599 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que proviene de la foja 143 del tomo 1350, y su continuación en la partida electrónica N° 49058261, se encuentra inscrito el predio ubicado en el distrito de Chorrillos con una área de 59 943,00 m² y conformado por el lote 2 de la lotización rústica de la Villa Baja y parte del lote N° 1 de la lotización semirústica Villa Baja; su actual propietario es Lucchetti Perú S.A..

En el asiento 4-b de la ficha N° 317599 se encuentra inscrita la Resolución N° 144-97-MML-DMDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 11 de julio de 1997, que aprobó los estudios preliminares para uso industrial I-2 del terreno de 59 943,00 m² inscrito en la partida, en mérito al título N° 57075 del 6 de abril de 1998.

En los asientos B0001 y B0002 constan anotadas preventivamente la declaratoria de fábrica y la carga de la referida declaratoria, anotaciones que al haberse realizado por defecto subsanable de conformidad con el inciso 4 del artículo 79 y el artículo 92 del Reglamento de las Inscripciones, en la actualidad se encuentran caducas.

El usuario, en virtud del título archivado que diera mérito a las referidas anotaciones - título 139533 del 27.7.2001 -, solicita la inscripción del título apelado.

En el asiento B 00003 se encuentra inscrita la resolución del 9.12.1998 expedida por el Primer Juzgado Corporativo Transitorio Especializado en Derecho Público, con el siguiente texto: *Se declaró infundada la oposición formulada por la Municipalidad Metropolitana de Lima; y haciéndose efectivo el apercibimiento decretado por la resolución de fecha veinticinco de noviembre último: Otórguese por el Juzgado en rebeldía de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Certificación de Proyectos Definitivos y Autorización de ejecución de obra de Habilitación Urbana para el Lote Único tipo B con construcción simultánea; Disponer que la demandante presente ante este despacho la liquidación correspondiente a la redención por áreas de los aportes incluidos en los Estudios Preliminares de Habilitación Urbana, cuyo monto deberá ser consignado judicialmente en el Banco de la Nación a favor de la emplazada; Aprobar por el Juzgado en rebeldía de la Municipalidad Metropolitana de Lima el certificado de Recepción de Obra de Habilitación Urbana, según como se detalla en el documento correspondiente anexo a la demanda; Otorgar por el Juzgado en rebeldía de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el documento que contenga la licencia de construcción del proyecto de la planta industrial Lucchetti Perú S.A. aprobado por la Comisión Técnica Distrital de la Dirección de Obras de la Municipalidad Distrital de Chorrillos en aplicación*

del Reglamento para otorgamiento de Licencias de Construcción, Control y Conformidad de obra, aprobado mediante Decreto Supremo N° 025-94-TC; debiendo expedir la empresa demandante las obligaciones de su cargo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz, con el Informe Oral del abogado Dr. Francisco Avendaño Arana.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de la Primera Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si la aclaración formulada por el Verificador Responsable, respecto del Informe Técnico de Verificación, en el sentido de manifestar que no se requiere acreditar pago alguno al INRENA por cuanto la misma entidad ha declarado que no le corresponde acreditar verificador ad hoc respecto del terreno materia de regularización, es el documento suficiente e idóneo para prescindir de la exigencia contenida en el artículo 9, inciso 9.2 del Reglamento de la ley N° 27157.
2. Si han sido subsanados los defectos advertidos en la Resolución N° 118-2002-SUNARP-TR-L- del 14.11.2002.

VI. ANÁLISIS

1. La Resolución N° 118-2002-SUNARP-TR-L del 14 de noviembre de 2002, revocó la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título N° 125346 del 26.8.2002 con el que se solicitó la inscripción en vía de regularización de la declaratoria de fábrica y dispuso su inscripción, siempre que se subsane el defecto advertido en el numeral 6 del análisis.

En el segundo párrafo del referido numeral se indica: “... en el FOR, rubro 7, en donde deben aparecer las constancias de comunicación y pago para intervención de verificador ad-hoc, consta únicamente que se ha comunicado al INRENA - Ministerio de Agricultura, al Instituto Nacional de Defensa Civil y al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, mas no la cancelación de los derechos que la verificación especializada requiere, conforme al artículo 9 inciso 9.2 del D.S. N° 008-2000-MTC...”.

2. En el título apelado obra el documento aclaratorio de fecha 25 de noviembre de 2002, suscrito por el verificador responsable Fredy Mauricio Napa Oré, con firma legalizada ante notario Eduardo Laos de Lama el 3 de diciembre de 2002 respecto del Informe Técnico de Verificación, en el que deja constancia que habiéndose solicitado la verificación ad hoc al INRENA, dicha entidad ha comunicado que el inmueble materia de regularización de propiedad de la empresa Lucchetti Perú S.A. se encuentra fuera de los límites de la Zona Reservada Pantanos de Villa y que por lo tanto no corresponde al INRENA acreditar verificador AD HOC para el presente caso, por lo que tampoco se requiere acreditar pago alguno a esta entidad rectora.

Ante ello, la Registradora Pública, indica que el informe aclaratorio debe ser emitido por el verificador ad hoc quien es el funcionario competente en este marco de regularización para emitir este informe.

3. De conformidad con el artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC del 17 de febrero de 2000, el Verificador Responsable es “el arquitecto o ingeniero civil colegiado; inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP o el RPU, según el ámbito de su competencia, quien, *bajo su responsabilidad*

profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.”

En este sentido, el artículo 9 del mismo Reglamento enumera las funciones del Verificador Responsable, siendo que conforme al numeral 9.2 del citado artículo, *“cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera. (...) Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de Verificación.”*

4. De las normas precitadas se infiere que corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación ad-hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del mismo Reglamento, como son: del Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; del Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y del Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y del Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.

Resulta claro, que las normas de regularización de edificaciones han concedido al Verificador Responsable, la facultad de determinar “la naturaleza de la edificación”, y si de acuerdo a ello, resulta necesario requerir alguno de los informes técnicos de verificación ad-hoc previstos en la norma.

En consecuencia, el Registrador sólo podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que de la partida registral o del título presentado, conste alguna de las condiciones señaladas en el párrafo anterior, como la de ser patrimonio cultural monumental o arqueológico, área natural protegida, edificación de altura, o zona de frontera del predio materia de regularización, siendo que en los casos que tales circunstancias sean ajenas al Registro, - como es la condición de área natural protegida del predio sub-materia -, dicha facultad compete exclusivamente al Verificador Responsable.

En este sentido, el documento aclaratorio suscrito por el Verificador Responsable a que se refiere el punto 2 del presente rubro es suficiente para prescindir de la exigencia de la constancia de pago por la intervención del INRENA en el caso materia de análisis, debiendo revocarse la observación formulada por la Registradora.

5. A mayor abundamiento, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 012152 del 17.3.2003 se presentó la carta N° 186-2003-INRENA -IANP, expedida por el Intendente de Áreas Naturales Protegidas, Ing. Gustavo Suárez De Freitas, en la que respondiendo a la solicitud de designación de verificador, se ratifica en el contenido y forma de la carta N° 476-2001-INRENA-J-DGANP-OAJ-DGGA del 6.12.2001 en la que se indicó que no corresponde al instituto Nacional de Recursos Naturales acreditar un verificador Ad-hoc, puesto que la propiedad de la empresa Lucchetti Perú S.A. se encuentra fuera de los límites de la Zona Reservada Pantanos de Villa.

6. De otro lado, dentro de los alcances de la función calificadora⁴⁵ de las instancias registrales se encuentra la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción. Al respecto, es necesario agregar que la Resolución N° 118-2002-SUNARP-TR-L emitida por esta instancia, según consta del segundo párrafo del punto 1 del presente rubro, no sólo hizo referencia a la falta de pago de los derechos correspondientes al Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA, sino también al pago respecto de las otras dos entidades rectoras que fueron notificadas de la declaración de fábrica: el Instituto Nacional de Defensa Civil y el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, según se acredita con los sellos de recepción puestos en el Informe Técnico de Verificación - título archivado N° 139533 del 27.7.2001 -, lo que es necesario dada la existencia de una edificación de más de 5 pisos que forma parte de la fábrica objeto de regularización.

No constan, sin embargo en el título presentado, los pagos por los derechos correspondientes al Instituto Nacional de Defensa Civil y al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú conforme a lo preceptuado por el inciso 9.2 del artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 27157, omisión que requiere por tanto, ser subsanada a fin de expeditar la inscripción solicitada.

En consecuencia, la admisión del título al Registro procederá siempre que se subsane el defecto indicado en el párrafo precedente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y **DECLARAR** que el título adolece del defecto señalado en el numeral 6 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

⁴⁵ **Art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos:** “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el Registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable.”

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.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 715 - 2003 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 6 de noviembre de 2003

APELANTE : OSCAR EDUARDO GONZÁLES URÍA.
TÍTULO : Nº 176800 DEL 11 DE SETIEMBRE DE 2003.
RECURSO : Nº 046659 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2003.
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO : COMPRAVENTA.
SUMILLA : LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Constructora Mariana S.A, debidamente representada por Jorge Octavio Scerpella Villavicencio y Cesar Raimundo Scerpella Villavicencio, a favor de Claudia Davanzo Campos, respecto de dos inmuebles constituidos por el departamento Nº 104 inscrito en la ficha Nº 1207790 y el estacionamiento Nº 1 inscrito en la ficha Nº 1207767, ambos ubicados en el edificio sito en la Av. San Martín Nºs 317 y 315, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima; se solicita también la cancelación de hipoteca inscrita en el asiento 1-d de los referidos inmuebles, otorgada por el Banco Latino en Liquidación debidamente representado por el Sr. Raúl Aza Parra y Julio Cesar Cáceres Alvis, con intervención del Banco Internacional del Perú, debidamente representado por el Sr. Julio Cesar Cáceres Alvis y su gerente Rafael Gerardo Carnero Sumar.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 12 de diciembre de 2002 que otorga Constructora Mariana S.A en favor de Claudia Davanzo Campos, autorizada por el notario de Lima Oscar Eduardo González Uría.
- Parte notarial de la escritura pública del 19 de febrero de 2003 de modificación de compraventa que otorga Constructora Mariana S.A. en favor de Claudia Davanzo Campos, autorizada por el notario de Lima Oscar Eduardo González Uría.
- Parte notarial de la escritura pública del 5 de junio de 2003 de modificación de compraventa que otorga Constructora Mariana S.A en favor de Claudia Davanzo Campos, autorizada por el notario de Lima Oscar Eduardo González Uría.
- Copia legalizada ante el notario de Lima Oscar Eduardo González Uría de los comprobantes de pago del impuesto de alcabala, correspondientes a los inmuebles sub materia.
- Copia legalizada ante el notario de Lima Oscar Eduardo González Uría de la declaración jurada del impuesto predial, de los inmuebles sub materia, correspondiente al año 2003, (Hojas HR, PU y Hoja de Liquidación de Impuesto Predial).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El recurrente apela de la liquidación efectuada por la Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Doris Valverde Vara Cadillo, ascendente a la suma de S/. 3,654.11, cuyo detalle es el siguiente:

| Acto | Calificación | Inscripción | Importe |
|---------------------------|--------------|-------------|----------|
| Compraventa | 7.00 | 522.00 | 529.00 |
| Compraventa | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Hipoteca legal | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Hipoteca Legal | 7.00 | 38.11 | 45.11 |
| Levantamiento de Hipoteca | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Levantamiento de Hipoteca | 7.00 | 3,093.00 | 3,100.00 |
| Total | 42.00 | 3,653.11 | 3,695.11 |
| Pago a cuenta | | | 41.00 |
| Diferencia a pagar | | | 3,654.11 |

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que no se encuentra conforme con la liquidación de los derechos de levantamiento de hipoteca por un total de S/. 3,107.00, toda vez que al correr levantada la hipoteca primigenia, los derechos de inscripción (como acto valorado) ya han sido cancelados, correspondiendo por tanto únicamente la cancelación de los derechos de presentación y los de inscripción como acto no valorado. Lo contrario significaría un cobro indebido y en exceso, por cobrar más de una vez la tasa registral por un mismo acto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Los inmuebles sub materia se encuentran inscritos en la ficha N° 1207767 que continúa en la partida electrónica N° 49058297 y en la ficha N° 1207790 que continúa en la partida electrónica N° 49058319 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; inmuebles constituidos por el Estacionamiento N° 1, ubicado en Av. General José de San Martín N° 315 y el Departamento N° 104 ubicado en la misma dirección con el N° 317, ambos en el distrito de Barranco; siendo que figura como titular registral Constructora Mariana S.A, inscrita en la ficha N° 111268 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, según se aprecia en el asiento 1-c de las referidas fichas del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- Tales inmuebles fueron independizados de la ficha matriz N° 1207679, correspondiente al inmueble ubicado en la Av. San Martín N° 313-315-316-317, hoy reducido a zonas comunes. Dicha ficha, a su vez fue abierta como consecuencia de la acumulación de los inmuebles inscritos en las fichas N° 1207269 y N° 30858. En el asiento 1-d de la referida ficha matriz corre inscrita la hipoteca a favor del Banco Latino hasta por la suma de US \$ 1'170,000.00, la misma que a su vez fue trasladada del asiento 3-d de la ficha N° 30858. Esta hipoteca se inscribió en mérito a la escritura pública del 29.12.1997 extendida ante el notario Gustavo Correa Miller. Título N° 35314 del 2.3.1998.
- En el asiento C00002 de la partida N° 00088862 del Registro de Personas Jurídicas de

Lima, correspondiente a la sociedad denominada Constructora Mariana S.A.C, constan inscritas las facultades otorgadas a favor de Jorge Octavio Scerpella Villavicencio en su calidad de gerente general y Cesar Raimundo Scerpella Villavicencio, como apoderado categoría b, para realizar la enajenación de los inmuebles sub materia en representación de la referida sociedad.

- En el asiento D000010 de la partida N° 11010386 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente al Banco Latino en Liquidación, consta inscrito como liquidador Raúl Aza Parra.
- En el asiento C000049 y en el asiento C000059 de la partida N° 11009129 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente al Banco Internacional del Perú, constan inscritas las facultades otorgadas a favor de Julio César Cáceres Alvis en su calidad de apoderado con poderes tipo A, B, C y D, y Rafael Gerardo Carnero Sumar, en su calidad de apoderado con poderes tipo B, C y D.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

Si resulta arreglada a derecho la liquidación efectuada por la Registradora Pública.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: De conformidad con lo previsto por el artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de julio de 2001, procede interponer recurso de apelación contra las observaciones, tachas, liquidaciones y otras decisiones de los Registradores emitidos en el procedimiento registral.

El artículo 172 del Reglamento General de los Registros Públicos define a los derechos registrales como las tasas⁴⁶ que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro; asimismo, el artículo 174 inciso a) de la norma citada, establece que los derechos registrales comprenden, entre otros, los conceptos de servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dichos, precisando que los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

SEGUNDO: Mediante Decreto Supremo N° 37-94-JUS se aprobó el Arancel de Derechos Registrales de la ex Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles, en porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), adecuado a los montos vigentes de la U.I.T, y según Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 013-2002-SUNARP/SN, aplicable a partir del 14 de enero de 2002, cuya vigencia ha sido prorrogada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 037-

⁴⁶ Según la clasificación doctrinaria de los tributos, recogida en la norma II del Título Preliminar del Código Tributario, los tributos se clasifican en impuestos, contribuciones y tasas.

Las tasas son los tributos cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente; en tal sentido, son tributos cuyo cobro se encuentra vinculado a una actividad estatal ejercida en favor del particular, encontrándose dentro de las mismas los derechos, entendidos como las tasas que se pagan por la prestación de un servicio administrativo público o el uso o aprovechamiento de bienes públicos.

2003-SUNARP/SN, se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales vigente a la fecha de presentación del presente título.

TERCERO: En el título materia del grado, entre otros actos, se solicita inscribir el levantamiento de la hipoteca sobre los inmuebles descritos en el rubro IV) Antecedente Registral, e inscritos en las fichas N° 1207767 y N° 1207790.

CUARTO: Los inmuebles materia de levantamiento de hipoteca fueron independizados de su partida matriz, ficha N° 1207679 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en virtud del título N° 146338 del 31 de agosto de 1998, apareciendo registrada en el asiento 1-d) de la citada ficha matriz la hipoteca a favor del Banco Latino, hasta por la suma de US \$ 1'170,000.00 dólares americanos por escritura pública del 29.12.1997 extendida ante el notario de Lima Gustavo Correa Miller.

Dicha hipoteca fue trasladada al asiento 1-d) de las fichas independizadas N° 1207790 y 1207767⁴⁷ y, siendo que, como se aprecia de la cláusula cuarta de la cláusula adicional inserta en el instrumento alzado del 12.12.2002 otorgado ante el Notario Oscar Eduardo González Uría, el Banco Latino (hoy Banco Latino en liquidación) con la intervención del Banco Internacional del Perú⁴⁸, levanta la hipoteca registrada en las partidas registrales de los inmuebles referidos.

QUINTO: El apelante fundamenta su recurso impugnativo en el hecho que, en la liquidación efectuada se tomó como base el monto de la hipoteca registrada en el inmueble matriz, es decir US \$ 1'170,000.00 dólares, lo cual no considera correcto, toda vez que entiende que los derechos de inscripción referentes al levantamiento de hipoteca ya fueron cancelados en una presentación anterior, señalando que únicamente debiera considerarse el cobro de los derechos de presentación, y los de inscripción como "acto no valorado".

Revisado el título archivado N° 66731 del 7 de abril de 2000, efectivamente se aprecia que, en virtud del mismo se levantó en el asiento E 00001 de la partida electrónica N° 49058312 correspondiente al estacionamiento 17, la hipoteca registrada en la ficha N° 1207783, la cual fue independizada de la partida matriz ficha N° 1207679 del Registro de Propiedad Inmueble, apreciándose que la liquidación efectuada por el Registrador Público para la cancelación de dicho gravamen tomó como base el monto de US \$ 1'170,000.00 el que fue pagado mediante Recibos N° 00007717 y N° 00022836⁴⁹.

⁴⁷ Al respecto cabe precisar que el artículo 10 de la Ampliación del Reglamento de las Inscripciones establece que en las fichas que se abran referentes a inmuebles inmatriculados se hará un breve resumen de los asientos vigentes y que tratándose de inscripciones canceladas o referentes a gravámenes de más de 30 años de antigüedad, se dejará simple constancia de los números de los asientos, norma que debe concordarse con el artículo 1102 del Código Civil que prescribe que la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

⁴⁸ Conforme consta de la cláusula primera de la cláusula adicional del parte notarial de la escritura pública del 12.12.2002 otorgada ante Notario de Lima Oscar Eduardo González Uría, adjuntada en el título alzado, es pertinente señalar que la intervención del Banco Internacional del Perú, se debe al "contrato de la cesión de derechos y acreencias propios de los créditos y de los instrumentos que los representan, así como las garantías específicas y genéricas reales o personales que respaldan el pago de los créditos e instrumentos cedidos, otorgado por el Banco Latino a favor del Banco Internacional del Perú, dentro del marco del programa de consolidación del sistema financiero (D.U. N° 108-2000) y de sus normas complementarias".

⁴⁹ Cabe precisar que conforme al arancel de derechos registrales vigente a la fecha de presentación del título (7.4.2000) esto es el aprobado mediante Resolución Jefatural N° 028-2000-ORLC-JE del 13 de enero de 2000, la cancelación de los derechos de garantía se calculó sobre la

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.

SÉTIMO: En ese sentido, de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes, los derechos registrales por concepto de cancelación de hipoteca han sido pagados y alcanzan a las demás partidas independizadas, no siendo necesario entonces practicar una liquidación tomando como base el monto total de la hipoteca, sino que el pago por derechos de inscripción, deberá ser en este caso de S/. 0.00.

Por lo tanto la liquidación, conforme a la normativa aplicable, deberá efectuarse, de la siguiente forma ⁵⁰:

| Acto | Derechos de Calificación (otros actos o contratos secundarios) | Derechos de inscripción (1.5 por mil del valor del acto o contrato) | Importe S/. |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Compraventa | 7.00 | 522.00 | 529.00 |
| Compraventa | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Hipoteca legal | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Hipoteca Legal | 7.00 | 38.11 | 45.11 |
| Levantamiento de Hipoteca | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Levantamiento de Hipoteca | 7.00 | 0.00 | 7.00 |
| Total | 42.00 | 560.11 | 602.11 |
| Pago a cuenta | | | 41.00 |
| Diferencia a pagar | | | 561.11 |

Se aprecia entonces, que el recurrente pagó a cuenta la suma de S/. 41.00, conforme consta de los recibos N° 000034074 del 11.9.2003 y N° 000036672 del 29.9.2003 adjuntados al título materia del grado, por lo que el monto a pagar asciende a S/. 561.11.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la liquidación efectuada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y **DISPONER** se efectúe la liquidación del título referido en el encabezamiento conforme a lo dispuesto en el punto 6 del análisis de la presente resolución.

base del 1.5 x mil del valor del acto o contrato, siendo en este caso el monto de la hipoteca inscrita en el as. 1d de la ficha matriz, la base imponible para la determinación de la obligación tributaria. La misma que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27 inciso a) del Código Tributario ha sido extinguida mediante su pago.

⁵⁰ Tomando en cuenta el arancel referido en el segundo punto del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Conforme lo establece el artículo 9º in fine del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 540-2003-SUNARP-SN, el informe emitido por el Área de Catastro, en los casos en que le sea solicitado, tiene carácter vinculante para el área registral, siempre que se refiera a datos técnicos de los planos presentados; de tal manera que los informes que excedan este marco e incluyan interpretación de normas legales no vinculadas mediante una relación causal inmediata al análisis de datos técnicos, excederán el marco de la finalidad del informe catastral, y que se realice un análisis de los antecedentes registrales vinculados estrictamente a aspectos técnicos.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 130 - 2004 - SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

AREQUIPA, 5 de agosto 2004

APELANTE : LUIS CONCHA FERNÁNDEZ SIMONI.
TÍTULO : 2688 DEL 17.02.2004.
TRÁMITE DOCUMENTARIO: 4008362.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE.
ACTO : HABILITACIÓN URBANA.
SUMILLA : CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR
EL
ÁREA DE CATASTRO: REQUISITOS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, levantamiento de hipoteca, prorrato, modificación y ratificación de hipoteca.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Documento Nacional de Identidad de Luis Guillermo Concha Fernández Simoni.
- c) Declaración jurada formulada por el presentante referida al importe del valor de las obras de la aprobación de la habilitación urbana.
- d) Resolución de Gerencia No. 124-2003 expedida por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- e) Memoria descriptiva.
- f) Planos que forman parte de la Resolución de Gerencia No. 124-2003.
- g) Escritura pública de fecha 11 de febrero de 2004.
- h) Recibo de pago de derechos de apelación.
- i) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Luis Guillermo Concha Fernández Simoni en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de la Zona Registral No. XIII - Sede Tacna, abogada Daisy Julia Pereira Holanda, que expresa lo siguiente:

“Se ha solicitado la inscripción de habilitación urbana, independizaciones, levantamiento de hipoteca, prorrato y modificación de hipoteca sobre el inmueble inscrito en la ficha No. 19849 de la Sección Especial de Predios Rurales; presentando Resolución de Gerencia

No. 124-03 del 23.07.2003, memoria descriptiva, planos y escritura pública del 11.02.2004, otorgada ante Notario Público Aurora Anguis de Adawi.

Se ha presentado escrito de fecha 12/05/2004 solicitando nueva liquidación de derechos registrales.

ANALISIS JURÍDICO.

Primero: Conforme lo establece el art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos el registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá: Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

Verificado el título presentado y mediante Informe No. 202-2004 del Área de Catastro se ha determinado las siguientes observaciones técnicas.

- *Según los cálculos realizados sobre el plano de trazado y lotización adjunto, se aprecia que existen medidas perimétricas y áreas erradas en los lotes de vivienda que se pretenden independizar. Asimismo los lotes que se encuentran en los márgenes del perímetro, se encuentran sobresaliendo del perímetro matriz, conforme a lo que obra inscrito. Estos errores afectan directamente los planos presentados, el cuadro de áreas, la Resolución de Gerencia y memoria descriptiva.*
- *Gráficamente, la matriz presentada en la lotización, no concuerda con lo inscrito, de acuerdo al plano que obra archivado en el título archivado 56032-2003.*
- *En la Memoria Descriptiva falta indicar las colindancias para cada uno de los lotes que se pretenden independizar. También hay que indicar los datos técnicos para los lotes de equipamiento.*
- *Conforme al Plan Director 2001-2010, los planos de zonificación urbana, sistema vial urbano y secciones viales, aprobados mediante Ordenanza Municipal 0039-2002-MPT (con rango de ley), se encuentra una vía urbana secundaria proyectada (Av. Miraflores) con un ancho de 16.80 m.l. el cual conforme al plano de lotización presentado, no se encuentra considerado dicha vía.*
- *Predio inscrito en la ficha 19849 SEPR, se encuentra en duplicidad parcial de inscripción con las fichas 9915-SEPR, 9916-SEPR, 9917-SEPR, 36366-PI, 36367-PI y 36368-PI.*
- *Finalmente, de no concordar la ubicación geográfica, forma de los predios, áreas y medidas perimétricas, se recomienda realizar previamente a la habilitación urbana, el procedimiento de rectificación y/o determinación de áreas conforme a lo establecido en la Ley 27161.*

Segundo: Asimismo de requerir algún acto inscribible previo a la habilitación urbana deberá de solicitarse el mismo a la S.E.P.R. presentando la documentación respectiva, ya que hasta que no se inscriba la habilitación el inmueble tiene la condición de predio rústico.

Debe tenerse en cuenta para efectos de la liquidación que la modificación de hipoteca está referida específicamente a los lotes, por lo que la inscripción de ésta se debe realizar en cada uno de ellos. De igual modo la liquidación presentada es incorrecta por no haberse considerado el monto de la valorización de la habilitación, así como el prorrato de hipotecas que deben efectuarse en cada uno de los lotes consignados.

Tercero: Conforme lo establece el art. 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la liquidación de los derechos registrales pendientes de pago según liquidación adjunta (...)”.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a)** Que según Resolución de la SUNARP No. 001-2004-SUNARP-SN de fecha 2 de enero del 2004, en su anexo 01, punto 3, inscripciones de predios y sus modificaciones, 3.2) habilitaciones/plano de trazado y lotización, tasa fija de S/. 62.00 nuevos soles por derecho de calificación; el lote 3/1000 del valor de la aprobación de la habilitación urbana y en el recuadro de notas punto 4) señala que adicionalmente se paga una tasa de 0.32% de UIT, ó 10.00 nuevos soles por cada partida que se genere.
- b)** Agrega que le pretende cobrar por derechos de independización (por calificación S. 50.00 nuevos soles y por derecho de inscripción S/. 12.00 nuevos soles), cuando el arancel registral en el punto 3.2 señala que solamente se cobrará adicionalmente la tasa de 0.32% de la UIT o la suma de S/. 10.00 nuevos soles por cada partida que se genere. Debiendo tener presente que en ningún momento se ha solicitado independización de los lotes, ya que por el sólo mérito de la resolución de alcaldía que aprueba la habilitación urbana se deberá aperturar una partida registral por cada lote y el pago es de S/. 10.00 nuevos soles por lote.
- c)** Manifiesta además que se le pretende cobrar por 118 modificaciones de hipoteca la suma de S/. 3658.00 nuevos soles y por 228 modificaciones de hipoteca, la suma de S/. 10 501.68 nuevos soles, sin embargo se debe tener presente que la modificación de hipoteca no afecta el principio de folio real, toda vez que el mencionado contrato sólo establece que el monto de la hipoteca es la misma, prorrateando en cantidades menores que será determinada cuando se inscriba la habilitación urbana.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha registral No. 3305 se encuentra inscrito el predio matriz denominado “Bosque de los Pichones”, del cual se han independizado los siguientes lotes: Lote 1-A en la ficha No. 19849; Lote 1-B en la ficha No. 19850; Lote 2 en la ficha No. 19851; Lote 3 en la ficha No. 19852; y Lote 4 en la ficha No. 19853.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto, con el informe oral del abogado José Butrón Fuentes.

De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son las siguientes:

- a) Establecer la naturaleza del informe emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral No. XIII - Sede Tacna, vinculado a las observaciones contenidas en los subguiones 1, 2 y 3 de la observación formulada.
- b) Determinar la existencia o no de duplicidad de inscripciones.
- c) Si resulta procedente observar los planos presentados en virtud de ser discrepantes con el Plan Director aprobado por la Municipalidad Provincial de Tacna.
- d) Determinar el monto de derechos registrales a pagarse por concepto de:
 - d.1. Inscripción de aprobación de la habilitación urbana.

- d.2. Independización de lotes integrantes de la habilitación.
- d.3. Levantamiento de hipoteca.
- d.4. Modificación de hipoteca (prorratio).
- d.5. Modificación de hipoteca (prorratio).

VI. ANÁLISIS

VI.1. RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DE LOS EFECTOS DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO.

1. Como puede apreciarse de la observación emitida por la primera instancia registral, los subguiones 1, 2 y 3, se encuentran básicamente sustentados en el Informe Técnico No. 0202-2004/Z.R.No. XIII-AC, emitido por el Jefe del Área de Catastro de la Zona Registral No. XIII-Sede Tacna; por lo que cabe determinar la base legal que hace que este Informe sea *per se* obligatorio para el área registral.

2. En efecto, el artículo 9º *in fine* del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 540-2003-SUNARP-SN, establece que: *"(...) El Área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador"*.

3. Conforme lo establece el artículo 1º de la Ley 26366, el Sistema Nacional de los Registros Públicos tiene por finalidad *"... mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran"*.

4. Siendo el sustrato de la función registral la seguridad jurídica, el logro de este objetivo no podía ser el fruto del trabajo aislado de la calificación de los títulos en base a la letra contenido en ellos, sobre todo en el Registro de Predios en donde la interrelación de las diversas ramas de la ciencia vienen influenciando cada vez más en las decisiones registrales emitidas por los Registradores Públicos, constituyéndose en elementos esenciales para que estos funcionarios puedan en su momento tomar decisiones de naturaleza registral.

5. Concientes de tal realidad, el artículo 93º del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, contempla el Área de Catastro conceptualizándola como aquella unidad orgánica encargada de prestar apoyo técnico en materia catastral a la Jefatura, al Área Registral y a las Oficinas Registrales, realizando labores de conservación, actualización, modificación y mantenimiento de la información catastral.

6. Partiendo de aquél ya antiguo principio de la división del trabajo en base a especialidades, pues es obvio que si bien la función calificadora de los títulos y de inscripción es labor exclusiva del área registral, sin embargo no se podía menoscabar el papel coadyuvante de suma trascendencia que cumple el Catastro.

7. En virtud de lo expuesto en los acápites anteriores es que el artículo 9º del Reglamento del Registro de Predios establece expresamente que el informe del Área de Catastro es

vinculante para el Registrador, entendiéndose por esta última palabra como referida a área registral de la cual el Tribunal Registral constituye su segunda y última instancia.

El carácter vinculante implica que este informe obliga al Registrador Público a su observancia en las decisiones registrales que emita, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Competencia, ser emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral respectiva.
- b) Contenido, es decir, que se refiera a datos técnicos de los planos presentados; de tal manera que los informes que excedan este marco e incluyan interpretación de normas legales no vinculadas mediante una relación causal inmediata al análisis de datos técnicos, excederán el marco de la finalidad del informe catastral.
- c) Que se realice un análisis de los antecedentes registrales vinculados estrictamente a aspectos técnicos.
- d) Relevancia, es decir que guarde una relación de causalidad de tal forma que sin su existencia no sea posible realizar la calificación del título presentado.

Por tanto y bajo estas premisas abordaremos a renglón seguido el análisis de la observación recaída en el título No. 2004-2688 que obra a fojas 56, de este expediente.

VI.2. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN SUSTENTADA EN EL INFORME TÉCNICO N° 0202-2001/Z.R. NO. XIII-AC, REFERIDA A QUE:

- a) Según los cálculos realizados sobre el plano de trazado y lotización presentados por el apelante existen medidas perimétricas y áreas erradas en los lotes de vivienda que se pretenden independizar.
- b) Los lotes que se encuentran en los márgenes del perímetro, se encuentran sobresaliendo del perímetro de la matriz, conforme a lo que obra inscrito.
- c) C) Gráficamente la matriz presentada en la lotización no concuerda con el plano que obra en el título archivado No. 56032-2003.
- d) En la memoria descriptiva falta indicar las colindancias para cada uno de los lotes que se pretenden independizar.

8. Como puede apreciarse de las citadas observaciones, las mismas están referidas a datos eminentemente técnicos, producto del análisis de los planos presentados por el apelante por parte del Área de Catastro de la Oficina Registral No. XIII - Sede Tacna, por lo que conforme a lo expuesto en los acápites anteriores y siendo el Informe Técnico No. 0202-2004/Z.R.No. XIII-AC, vinculante para el área registral en cuanto cumple con los requisitos precisados en el considerando séptimo de esta resolución, la observación de la primera instancia registral debe confirmarse en este extremo.

VI.3. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A QUE EL PREDIO INSCRITO EN LA FICHA N° 19849 SE ENCUENTRA EN DUPLICIDAD PARCIAL DE INSCRIPCIÓN CON LAS FICHAS N°s 9915, 9916, 9917, 36366, 36367 Y 36368 DEL REGISTRO DE PREDIOS.

9. Esta parte de la observación se sustenta también en el Informe Técnico No. 0202-2004/Z.R.No. XIII-AC, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral No. XIII-Sede Tacna; sin embargo, de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la ficha No. 19849, se aprecia que el mismo es materia también de interpretación jurídica, por lo que esta instancia registral considera que, en esta parte, dicho informe no es vinculante para el área registral.

10. Efectivamente, en la ficha matriz No. 3305-A, consta que con fecha 25 de junio de 2003 se ha extendido una anotación en mérito de la Resolución Gerencial No. 160-2003-Z.N.NºXIII-GR, en virtud de la cual se inicia el procedimiento administrativo de cierre de partidas y dispone extender las anotaciones correspondientes en las partidas contenidas en la ficha No. 3305 (inscripción menos antigua) y las fichas No. 36366, 36367, 36368, 9915, 9916 y 9917 del Registro de la Propiedad Inmueble (actualmente, Registro de Predios).

11. Asimismo, en dicha ficha matriz No. 3305-B, obra la anotación que indica que por Resolución Gerencial No. 203-2003/Z.NN. XIII-GR, se declara concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas al haberse formulado oposición al trámite dentro del término de ley.

12. Conforme lo dispone el artículo 62º del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 195-2001-SUNARP-SN, el procedimiento administrativo de duplicidad, puede concluir de dos maneras: con declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo de 60 días de publicitada la existencia de duplicidad de partidas, no se formula oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; sin declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo precitado, se formule oposición al cierre, en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

13. Asimismo, el artículo el artículo 62º de la norma legal precitada establece que *“Extendidas las anotaciones que publicitan la duplicidad de partidas, y en tanto no se produzca el cierre respectivo resultará procedente extender los asientos de inscripción que se soliciten sobre las partidas correlacionadas, sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se practique afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad”*.

Ello significa que el único motivo para que - en el caso de procedimiento administrativo de duplicidad - se impida la extensión de asientos de inscripción es que la Resolución de Gerencia Registral disponga mediante declaración sobre el fondo, el cierre de la partida registral menos antigua, como además lo establece expresamente el artículo 57º segundo párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que en el caso submateria, al no existir resolución que disponga el cierre de la partida menos antigua, y por el contrario al haberse expedido la Resolución Gerencial No. 203-2003/Z.NN. XIII-GR, que declara concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas sin declaración sobre el fondo al haberse formulado oposición al cierre, la observación debe revocarse en este extremo pues el caso tratado no constituye obstáculo para la extensión de asientos de inscripción.

14. Sin embargo, y con la finalidad de salvaguardar la publicidad registral y en aplicación analógica de lo establecido por el artículo 62º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, teniendo en cuenta que de la ficha matriz en la cual se inició el procedimiento administrativo de cierre de partidas No. 3305 se han independizado los lotes : 1-A en la ficha No. 19849; Lote 1-B en la ficha No. 19850; Lote 2 en la ficha No. 19851; Lote 3 en la ficha No. 19852; y Lote 4 en la ficha No. 19853, debe disponerse la extensión de la anotación de la Resolución Gerencial No. 160-2003-Z.N.Nº XIII-GR, en virtud de la cual se inicia del procedimiento administrativo de cierre de partidas y la

extensión de la anotación de la Resolución Gerencial No. 203-2003/Z.NN. XIII-GR, que declara concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas sin declaración sobre el fondo, en cada de una de las partidas registrales señaladas y que han resultado de la independización efectuada de su ficha matriz No. 3305.

VI.4. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A QUE CONFORME AL PLAN DIRECTOR 2001-2010, LOS PLANOS DE ZONIFICACIÓN URBANA, SISTEMA VIAL URBANO Y SECCIONES VIALES, APROBADOS POR ORDENANZA MUNICIPAL 0039-2002-MPT, SE ENCUENTRA UNA VÍA URBANA SECUNDARA PROYECTADA (AV. MIRAFLORES) Y QUE EL PLANO DE LOTIZACIÓN NO CONSIDERA DICHA VÍA.

15. Como es de verse de la Resolución de Gerencia No. 124-03, la Municipalidad Provincial de Tacna en uso de las competencias atribuidas en virtud de la ley 26878, ha verificado mediante la Comisión Técnica respectiva la adecuación del Expediente Técnico de habilitación urbana con los Planes de Desarrollo Urbano, conforme lo señala el artículo 13º del Decreto Supremo 011-98-MTC, por tanto, al tratarse de un asunto ya verificado por la autoridad municipal competente en mérito de los antecedentes que obran en dicho ente municipal y en tanto no vulneren los antecedentes registrales que se encuentran protegidos por el principio de legitimación, se entiende que gozan de los principios de validez y ejecutoriedad contenidos en el artículo 9º del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que la observación debe revocarse en este extremo.

VI.5. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR CONCEPTO DE CREACIÓN DE NUEVAS PARTIDAS REGISTRALES.

16. Conforme lo establece el artículo 34º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, *“Al inscribir la aprobación de la habilitación, el Registrador procederá a independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios (...)”*.

17. Siendo los derechos registrales tributos, resulta pertinente recurrir a lo establecido por el artículo 2º del T.U.O. del Código Tributario que señala que *“La obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley como generador de dicha obligación”*.

18. En el presente caso, tenemos que el hecho generador de la obligación tributaria de pagar los derechos registrales por concepto de la generación de partidas registrales es, precisamente, la independización de cada uno de los lotes que integran la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios, dispuesta por el artículo 34º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

19. Al respecto el Decreto Supremo 017-2003-JUS ha establecido que se debe pagar en el supuesto de generación de partidas registrales producto de habilitaciones urbanas una tasa de 0.32% de la Unidad Impositiva Tributaria, y siendo que ésta para el año 2004 ha sido establecida en la suma de S/. 3 200.00 nuevos soles, entonces tenemos que el apelante debe pagar la suma de 10.00 nuevos soles por cada partida que se genere, y siendo que éstas son 352 correspondientes a igual cantidad de lotes, entonces se tiene que por este concepto debe pagar a suma de S/. 3 520.00 nuevos soles, por lo que la observación debe confirmarse en este extremo.

VI.6. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA.

20. El Decreto Supremo 017-2003-JUS debidamente concordado con el Decreto Supremo 008-2004-JUS que aprueba el TUPA de la SUNARP, ha establecido que por concepto de inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se debe pagar la tasa fija de 1.94% de la UIT, que equivale a S/. 62.00 nuevos soles por derechos de calificación; y en lo que se refiere a los derechos de inscripción, la considera como un acto invalorado, por cuanto en esta primera etapa de aprobación de la habilitación no existe base imponible, la que recién se establecerá al inscribirse la recepción de obras, en tal sentido se debe abonar por este concepto la tasa de 0.26% de la UIT, que equivale a 8.00 nuevos soles, por lo que la liquidación debe revocarse en este extremo.

VI.7. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR CONCEPTO DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA.

21. Es materia de rogatoria también el pedido del apelante de levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento 2, rubro D), ampliada en el asiento 7, rubro D) de la ficha No. 19849, constituida hasta por la suma de \$ U.S.A. 780 279.41 dólares de los Estados Unidos de América.

22. Al respecto, el Decreto Supremo 017-2003-JUS ha establecido que por la inscripción del levantamiento de gravámenes se debe pagar por derechos de calificación el 0.81% de la UIT que está señalada para el presente ejercicio en S/. 3 200.00 nuevos soles, lo cual equivale a S/. 26.00 nuevos soles. En cuanto a los derechos de inscripción, se debe pagar cuando el valor del acto es mayor de S/. 35 000.00 nuevos soles, el 1.5/1000 del valor del acto.

23. En el presente caso, el valor del acto de la hipoteca que se pretende levantar es de \$ U.S.A. 780 279.41 dólares de los Estados Unidos de América, lo cual hace un monto de derechos registrales de \$ U.S.A. 1170.42 dólares, que al tipo de cambio de S/. 3.483 nuevos soles por dólar, vigente al momento de la presentación de la solicitud de inscripción el 17 de febrero de 2004, hacen la suma de S/. 4 076.57 nuevos soles; sin embargo, debe tenerse presente que conforme a lo establecido por el artículo 45º de la Ley del Procedimiento Administrativo General No. 27444, el monto por derechos de tramitación no puede exceder de una UIT, salvo que la entidad se acoja a un régimen de excepción.

24. En el caso submateria, teniendo en cuenta que el valor de la UIT para el ejercicio 2004 es de S/. 3 200.00 nuevos soles, este es el tope, por lo que siendo los derechos de calificación de S/. 26.00 nuevos soles, a fin de no exceder dicho tope los derechos de inscripción deben ser establecidos en la suma de S/. 3 174.00 nuevos soles, que sumados a los derechos de calificación, hacen el monto por este concepto de S/. 3 200.00 nuevos soles, por lo que la observación debe confirmarse en este extremo.

VI.8. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR CONCEPTO DE MODIFICACION DE HIPOTECA (PRORRATEO).

25. Conforme lo establece el artículo 1106º del Código Civil, “no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros”.

26. En el presente caso, tal como figura de la cláusula quinta y sexta del contrato de hipoteca de fecha 11 de febrero del 2004, las partes suscriptoras acuerdan prorratear el monto de la hipoteca inscrita en el asiento 8, rubro D) y su ampliación en el asiento 9, rubro D), de la siguiente manera:

a) Al sublote 1-A, inscrito en la ficha registral No. 19849, le corresponde una hipoteca de \$ U.S.A. 1 980 600.00 dólares de los Estados Unidos de América, los cuales se prorratearán entre los 346 lotes que conforman la habilitación, asignando a 228 lotes la suma de \$ U.S.A. 1 732 800.00 dólares, lo cual equivale a \$ U.S.A. 7600.00 dólares por lote; y a los restantes 118 lotes se le asigna la suma de \$ U.S.A. 247 800.00 dólares, lo cual equivale \$ U.S.A. 2 100.00 dólares por lote.

b) Al sublote B), independizado en la ficha 19850, se le asigna el gravamen hipotecario por la suma de \$ U.S.A. 74 850.00 dólares.

27. Como se aprecia, lo que se pretende es trasladar la parte de la hipoteca que le correspondería al sublote 1-A, entre los 346 lotes que conforman la rogatoria de aprobación de habilitación urbana, lotes que aún carecen de existencia física y jurídica, es decir, se trata de bienes futuros, por lo que si bien según el artículo 1409º del Código Civil, pueden ser objeto de prestación de contratos en general, sin embargo, tratándose de la constitución de garantía hipotecaria, ello no sería posible por existir norma de orden público como la contenida en el artículo 1106º del Código Civil ya citado.

Siendo ello así, los lotes que integran la aprobación de la habilitación urbana carecen de existencia física y jurídica actual, y ello en tanto no se inscriba la recepción de obras, etapa en la cual el solicitante recién obtendrá la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la habilitación urbana previamente aprobada. Es pues en este momento en el cual recién tendrán existencia física y jurídica.

En tal sentido el prorrateo solicitado no constituye acto inscribible, pues con ello cada uno de los 346 lotes que conforman la aprobación de la habilitación urbana se vería gravado con una hipoteca independiente, sin tener aun existencia física y jurídica actual.

28. No obstante lo expuesto, y en aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 5.2) de la Directiva No. 002-2003-SUNARP, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 030-2003-SUNARP/SN, previa modificación de la rogatoria y subsanación de las demás observaciones advertidas en esta sede registral, sí resulta procedente anotar la obligación de constituir hipoteca convencional sobre cada uno de los 346 lotes materia del procedimiento de aprobación de habilitación urbana, debiendo anotarse, preventivamente dicha obligación, así como la condición suspensiva de que la recepción de obras llegue a existir.

VI.9. RESPECTO DE LA AFIRMACIÓN DEL APELANTE QUE EL INFORME DEL ÁREA DE CATASTRO NO HA TENIDO EN CUENTA QUE EL ÁREA DEL PREDIO FUE DETERMINADA MEDIANTE SENTENCIA DICTADA EN EL PROCESO QUE SOBRE REIVINDICACIÓN Y ENTREGA DE PREDIO SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL ASIENTO 17) RUBRO C) DE LA PARTIDA MATRIZ N° 3305.

29. Al respecto es pertinente señalar que constituye una de las motivaciones del Área de Catastro el hecho que *“Gráficamente la matriz presentada en la lotización, no concuerda con lo inscrito, de acuerdo al plano que obra en el título archivado 56032-2003”*.

30. Al respecto debe tenerse presente que el predio matriz inscrito en la partida 3305 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XIII - Sede Tacna, fue objeto de acto jurídico

de división y partición, en virtud de lo cual se independizan: el sublote 1-A en la partida 19849; el sublote 1-B en la partida 19850; el sublote 2 en la partida 19851; el sublote 3 en la partida 19852; y el sublote 4 en la partida 19853.

Estas independizaciones fueron efectuadas en mérito al título archivado No. 56032-2003 en el cual han intervenido los ahora apelantes, de tal forma que la discrepancia detectada por el Área de Catastro es entre los propios planos de lotización de la habilitación que se pretende inscribir y los planos *también* presentados por los apelantes, en mérito a los cuales se efectuó la independización de los lotes señalados en el párrafo precedente y dentro de los cuales se encuentra el predio inscrito en la partida No. 19849 en la cual se pretende inscribir la habilitación submateria.

31. Que, conforme al principio de calificación contenido en el artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 195-2001-SUNARP-SN, *“El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos”*.

En el presente caso como resultado de esa confrontación de los planos de lotización presentados para la inscripción de la habilitación urbana submateria y los planos que obran archivados en el título 56032-2003, se detecta la falta de concordancia; de tal forma que el informe catastral ha tenido en cuenta no solo la sentencia inscrita en el asiento 17 del rubro C) de la partida matriz 3305, sino además, el título en virtud del cual, con fecha posterior a la sentencia que amparó la demanda de reivindicación señalada, se inscribe la subdivisión e independización de los lotes precisados en el considerando precedente.

Estando a lo acordado, por unanimidad.

RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación efectuada por la registradora pública de la Zona Registral No. XIII – Sede Tacna abogada Daisy Julia Pereira Holanda en las siguientes partes:

- a) En la parte contenida en el subguión cuarto, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.4, de esta resolución.
- b) En la parte contenida en el subguión quinto, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.3, de esta resolución.
- c) En la parte referida al cobro de derechos registrales por la modificación de hipoteca correspondiente a los 346, lotes, por los fundamentos expuestos en el considerando VI.8 de esta resolución, debiendo abonarse por este concepto la suma de 26.00 nuevos soles por derechos de calificación, y la suma de 1730.00 nuevos soles, como acto invalorado, por derechos de inscripción.

2. **CONFIRMARSE**, la observación en las siguientes partes:

- a) En la parte contenida en los subguiones primero, segundo y tercero, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.2, de esta resolución.
- b) En la parte referida al cobro de derechos registrales por la creación de nuevas partidas registrales, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.5, de esta resolución.
- c) En la parte referida al cobro de derechos registrales por el levantamiento de hipoteca, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.7, de esta resolución.

3. **AMPLIARSE**, la observación, por los fundamentos expuestos en el acápite VI.6, de esta resolución.

4. **DISPONERSE**, en salvaguarda del principio de seguridad jurídica y publicidad registral, extensión de la anotación de la Resolución Gerencial No. 160-2003-Z.N.NºXIII-GR, en virtud de la cual se inicia del procedimiento administrativo de cierre de partidas y la extensión de la anotación de la Resolución Gerencial No. 203-2003/Z.NN. XIII-GR, que declara concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas sin declaración sobre el fondo, en cada de una de las partidas registrales independizadas de la ficha matriz No. 3305.

Regístrese y comuníquese.

FREDY SILVA VILLAJUAN
Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LINARES CARREÓN
Vocal de la Quinta Sala del del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

La calificación del bloqueo registral comprende la del acto materia del contenido en la minuta.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 327-99-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 3de diciembre de
1999

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por **GLORIA ROMERO DE MENDEZ y OTRO**, mediante Hoja de Trámite Nº 28882 del 02 de setiembre de 1999, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. William Enrique Soto Ramos, a la solicitud de inscripción de Bloqueo (Propiedad Inmueble). El título se presentó el 23 de julio de 1999 bajo el Nº 120764. El Registrador denegó la solicitud de inscripción por cuanto: "1.- Subsiste la observación de fecha 27-07-99 en el extremo indicado en el punto Nº 2. Se deja constancia que la calificación referente a títulos que contengan bloqueos, no es diferente a cualquier otro que contenga otro acto". Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado, se solicita la anotación de bloqueo sobre el inmueble constituido por el Departamento Nº 1420-A denominado segundo piso y azotea, ubicado en la Av. Javier Prado Este Nº 1420-A del distrito de San Isidro, inscrito en la ficha 412157 la cual continúa en la partida electrónica 41174463 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, el título apelado, contiene la solicitud efectuada por la Notaria Dra. Ana María Vidal Hermoza en la que adjunta copia del instrumento celebrado por los contratantes, referente al contrato de compra venta y constitución de hipoteca en la que las partes pactan expresamente la reserva de propiedad referente al inmueble descrito en el considerando anterior;

Que conforme se aprecia en el asiento C0001 de la partida electrónica 4117463 (continuación de la ficha 412157) el inmueble descrito en el primer considerando corre inscrito a favor María Luisa Rodríguez Macassi, quien adquirió el inmueble bajo el régimen de separación de patrimonios;

Que, con el título venido en grado, la vendedora María Luisa Rodríguez Macassi, solicita la anotación de bloqueo del contrato de compra venta con reserva de propiedad a favor de Marco Aurelio Méndez Montañez y su cónyuge Gloria Esperanza Romero Arquíñigo, y la hipoteca constituida por estos últimos a favor de la vendedora respecto al inmueble descrito en el primer considerando;

Que, en la calificación efectuada al título por el Registrador, éste denegó la inscripción señalando que habiéndose establecido una reserva de dominio a favor del vendedor (cláusula segunda de la minuta adjunta), el comprador no puede otorgar hipoteca respecto del inmueble (Cláusula Quinta), debido a que no tiene dominio sobre el mismo, hasta que se cancele totalmente el saldo de precio, criterio que ha sido mantenido por el Registrador en el reingreso del título, señalando que subsiste la observación en el extremo señalado, el mismo que ha sido materia de apelación;

Que, conforme lo prescribe el art. 1583º del Código Civil en la compra venta puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega, señalándose además que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido;

Que, si bien la adquisición de la propiedad del bien en nuestro sistema jurídico es consensual, en virtud del *pactum reservati dominii* se difiere la adquisición definitiva de la propiedad hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, y si, habiendo establecido expresamente en el segundo párrafo de la Cláusula Segunda de la minuta que “ambas partes acuerdan la retención de la propiedad para la vendedora por lo que *la transferencia de la propiedad del inmueble vendido pasará a LOS COMPRADORES recién después que estos hayan cancelado íntegramente el precio*, en la forma pactada” resulta claro que los compradores no han adquirido la propiedad del bien, sino hasta que cancelen íntegramente el precio a la vendedora;

Que, en este mismo sentido opina José León Barandiarán (Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Contratos Nominados (Primera Parte). W.G. Editor. 1º Edición. Lima, 1992 pp. 108) quien, comentando el artículo 1426 del Código Civil de 1936 (antecedente del artículo 1583 del Código Civil de 1984) dice: “Si ocurre que dentro de nuestro Código en la venta de inmuebles el simple consentimiento tiene la virtualidad traslativa dominica, con el *pactum reservati dominii* se difiere, aunque no se elimina, esa virtualidad; y si en lo atinente a cosas muebles la tradición es necesaria, no empece que se produzca esta última para que la reserva opere, pues mediante el susodicho pacto, el contrato tiene en su primera fase efecto obligacional y no real, y sólo viene a adquirir carácter dispositivo, traslativo de dominio, al cumplirse con lo previsto en el pacto: el pago íntegro del precio”. De igual modo opina Max Arias Schreiber Pezet (Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. San Jerónimo Ediciones. 1º Edición. Lima, 1988. pp. 113) cuando señala que “En esencia, este pacto determina que la transferencia de propiedad queda diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio o la parte determinada en el contrato (donec pretium solvatur), de modo que, entre tanto el vendedor conserva el dominio y con ello asegura el derecho. El comprador por su parte recibe el bien y lo disfruta, pero no lo incorpora a su patrimonio en tanto no se haya producido la cancelación convenida. Empero, y una vez satisfecho el precio, la transferencia se realiza automáticamente, sin que sea necesario efectuar una nueva declaración de voluntad”;

Que, la razón del pacto de reserva de propiedad con las consecuencias lógicas del mismo, ha sido pues por voluntad de las partes, y en razón del precepto recogido en el artículo 1583 del Código Civil;

Que, conforme a lo establecido por el artículo 1099 inciso 1º del Código Civil, uno de los requisitos para la validez de la hipoteca es que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a Ley; en este orden de ideas, resulta ilógico amparar la solicitud de inscripción, en razón de que quienes constituyen la hipoteca no son propietarios del bien a hipotecar, por no haber operado la transferencia dominica a su favor;

Que, de otro lado, el Decreto Ley N° 18278 modificado por Ley N° 26481 establece en su artículo 4º que, durante el término de 60 días el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que se

haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente. En este sentido, el bloqueo de las partidas registrales tiene pues por finalidad asegurar la inscripción de los actos o contratos presentados con la solicitud efectuada por el notario con el aviso respectivo;

Que, en relación a la posibilidad de inscripción de un contrato como es el materia de grado, es pertinente precisar que conforme a la redacción del artículo 5 del citado Decreto Ley, los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de dicho aviso; lo cual no implica una prohibición de calificación registral al título materia de bloqueo, por lo que, en relación a la procedencia o no de la observación formulada, se aprecia que ésta se encuadra dentro de la función calificadora del Registrador, en la verificación de las exigencias de capacidad, legalidad y requisitos de validez reseñados en el artículo 2011 del Código Civil previstas dentro del procedimiento registral conforme a lo establecido por los artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, y en razón de que fue formulada en ejercicio de la autonomía funcional consagrada en el artículo 3º inciso a) de la Ley 26366 concordada con el artículo IV del Título Preliminar del citado Reglamento;

Que, en concordancia con lo expuesto en los considerandos precedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, el Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, no resulta procedente extender la anotación solicitada; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 044-
2005-SUNARP-SA
(05/09/2005)**

LIMA, 25 de agosto de 2005

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Undécimo Pleno del Tribunal Registral, realizada en foro no presencial el día 27 de julio de 2005, al amparo de lo previsto en el artículo 37 del Reglamento del Tribunal Registral, se aprobó un precedente de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 467-2005-SUNARP-TR-L del 9 de agosto de 2005, la señora Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, el precedente de observancia obligatoria aprobado para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en la Sesión No Presencial del Undécimo Pleno del Tribunal Registral, realizado el 27 de julio de 2005, cuyo texto, así como la Resolución que lo sustenta, se incluye en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- El precedente antes indicado será obligatorio en el ámbito nacional a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RAÚL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTE APROBADO EN EL UNDÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP - SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL,

REALIZADO EL 27 DE JULIO DE 2005

Publicado en el diario oficial El Peruano el 5 de setiembre de 2005 *

Precedente: PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.”

Criterio aprobado en el Undécimo Pleno y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 451-2005-SUNARP-TR-L del 5.8.2005.

Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 451-2005-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

Lima, 5 de agosto de 2005

APELANTE : JORGE EDUARDO GOMEZ RIOS.
TÍTULO : 197758 del 26-04-2005.
RECURSO : 27321 del 20-05-2005.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación de hipoteca.
SUMILLA : PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca extendida en el asiento 7 de fojas 290 del tomo 1671 del Registro de Predios de Lima, al amparo del Art. 3 de la Ley N° 26639.

A dicho efecto Jorge Eduardo Gómez Ríos presenta declaración jurada con firma legalizada por el Notario Walter Pinedo Orrillo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Daniel Armando Obesso Cabanillas formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

De conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos se tacha el presente título, por las siguientes consideraciones:

1. Revisada la partida N° 46439414, se aprecia que la hipoteca registrada en el asiento 7 de la foja 290 del tomo 1671 cuya cancelación por caducidad se solicita, está constituida a favor de una empresa del sistema financiero (Banco de Desarrollo de la Construcción, actualmente Banco República en Liquidación), siendo por tanto de aplicación lo establecido por el Art. 172 de la Ley N° 26702, el mismo que señala: "... 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. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa".

Al respecto se deja constancia que mediante Resolución N° 553-2003-SUNARP-TR-L de fecha 28-8-2003, se confirmó la tacha sustantiva recaída al título N° 119028 del 26-3-2003, mediante el cual se solicitó la caducidad de la misma hipoteca que ahora se solicita. La sumilla de la mencionada resolución expresa: INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO. "No procede cancelar en virtud de la Ley N° 26639, las hipotecas

extendidas a favor de empresas del sistema financiero, salvo que se hayan extinguido por caducidad antes de la vigencia de la Ley N° 26702”.

2. Sin perjuicio de lo antes señalado, revisado el título archivado que diera mérito a la inscripción de la hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita, se aprecia que se trata de una hipoteca sábana, la misma que por tanto garantiza todos los créditos y obligaciones del deudor en atención a la naturaleza de las operaciones crediticias y comerciales con el banco acreedor, de tal forma que la hipoteca sábana escapa a la concepción general de hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales regulada por el Código Civil.

En efecto, se aprecia que la hipoteca se constituyó con el objeto de garantizar:

“... las obligaciones que actualmente tiene o pudiera tener en el futuro GESSA INGENIEROS S.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES, a favor del Banco en su oficina principal o en cualesquiera de sus sucursales en el país, provenientes de saldos deudores en cuentas corrientes, pagarés o letras a su cargo, letras descontadas, avales, cuenta, aceptaciones, créditos documentarios y cualesquiera otras obligaciones de cualquier naturaleza de responsabilidad directa o indirecta de GESSA INGENIEROS S.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES, incluyendo la refinanciación como “advance account...” (cláusula primera).

“... la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que el banco tuviese a bien proporcionar a GESSA INGENIEROS A.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES mediante cualquier forma o modalidad...” (cláusula séptima).

“El cliente sólo podrá exigir al Banco que se cancele la hipoteca cuando no le adeudare GESSA INGENIEROS S.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES suma alguna por ningún concepto (cláusula octava).

3. En atención a lo señalado en los numerales 1 y 2 que anteceden, no resultan aplicables los precedentes de observancia obligatoria señalados en el escrito presentado con el título (Res. N° 040-2002-ORLL-TRN del 22-3-2002 adoptado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral y Res. N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21-7-2004 adoptado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral).

Asimismo cabe indicar que se aprecia de la Res. N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21-7-2004 y de la Res. N° 084-2005-SUNARP/SN del 28-3-2005, que no se trata de hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero.

4. Se deja constancia que sobre la partida N° 46439414 se encuentra pendiente el título N° 166017 de fecha 8-4-2005, cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, cuya rogatoria versa sobre caducidad de la misma hipoteca, el mismo que ha sido tachado en forma sustantiva.

5. Por último, cabe señalar que la hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita se constituyó en conjunto sobre dos inmuebles: Departamento N° 202 (materia de la rogatoria en el presente título) y estacionamiento N° 1 (partida N° 46439368).

Base legal: Arts. 32 y 42 del Reglamento General de los Registros Públicos; Art. 172 de la Ley N° 26702; Art. 115 del Regl. de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante expresa que no obstante el Registrador reconoce que procede la cancelación de las hipotecas que se hayan extinguido por caducidad antes de la vigencia de la Ley N° 26702, no toma en cuenta que la hipoteca cuya cancelación se solicita se extinguió por caducidad durante la vigencia irrestricta del Art. 3 de la Ley N° 26639, es decir, antes de la puesta en vigencia del Art. 172 de la Ley N° 26702.

Añade que como consecuencia de lo antedicho, se ha aplicado en forma retroactiva el Art. 172 de la Ley N° 26702. Precisa que en virtud de la aplicación inmediata de la Ley N° 26639, quedaron extinguidas las hipotecas que hubiesen cumplido diez años de inscritas sin haber sido renovadas. En este caso, la hipoteca fue inscrita el 1 de abril de 1985, por lo que se extinguió al día siguiente de entrar en vigor la Ley N° 26639. En tal sentido el precedente de observancia obligatoria contenido en la Res. N° 040-2002-ORLL-TRN establece que los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25-9-1996 y el 9-12-1996, deben cancelarse por extinción, aun cuando hayan sido constituidos en favor de entidades del sistema financiero.

Indica que el Registrador no tiene en cuenta que el título constitutivo de la hipoteca señala que dicho gravamen garantiza las obligaciones presentes, futuras o eventuales, siendo por ello aplicable el precedente de observancia obligatorio asumido en el Octavo Pleno Registral y la Res. N° 085-2005-SUNARP-TR-L del 31-3-2005.

Considera que carece de fundamentos señalar que la hipoteca sávana escapa a la concepción general de hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales regulada por el Código Civil.

Expresa que la hipoteca cuya caducidad se solicita tenía como único propósito garantizar obligaciones futuras, eventuales y por ende indeterminadas. En consecuencia, resulta plenamente aplicable el criterio asumido en el Octavo Pleno Registral, que contempla la extinción por caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, en la medida que antes del vencimiento del plazo de diez años contados desde la inscripción, no se ha hecho constar el nacimiento de la obligación garantizada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. A fojas 287 del tomo 1671 que continúa en la partida electrónica N° 46439414 del Registro de Predios de Lima corre registrado el departamento de segunda planta N° 202 con acceso por la calle General Suárez N° 278, distrito de Miraflores, provincia de Lima.

Su propietaria actualmente es la sociedad conyugal conformada por Oswaldo Mariano Calmet Fritz y Teresa Eugenia Oré Mere de Calmet.

2. En el asiento 7 (fojas 290 del tomo 1671) se inscribió la hipoteca constituida por Ricardo Gómez Ríos y su esposa María Teresa Flores Costa en favor del Banco de Desarrollo de la Construcción hasta por la suma de \$ 28 467.00 en conjunto con otro.

En el título archivado que dio mérito a dicha inscripción (título N° 7830 del 28-2-1985) obra la escritura pública otorgada el 30-3-1984 ante el Notario Manuel Reátegui Tomatis, en la que en la cláusula primera se señala:

PRIMERO

El cliente con el objeto de garantizar hasta un límite de US\$ 28,467.00 (dólares americanos veintiocho mil cuatrocientos sesentisiete), las obligaciones que actualmente tiene o pudiera tener en el futuro GESSA INGENIEROS S.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES, a favor del Banco en su oficina principal o en cualesquiera de sus sucursales en el país, provenientes de saldos deudores en cuentas corrientes, pagarés o letras a su cargo, letras descontadas, avales, cuenta, aceptaciones, créditos documentarios y cualesquiera otras obligaciones de cualquier naturaleza de responsabilidad directa o indirecta de GESSA INGENIEROS S.A. y HAAKER VELAOCHAGA S.A. CONTRATISTAS GENERALES, incluyendo la refinanciación como “advance account”, constituye a favor del Banco, primera hipoteca sobre el inmueble...”.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

Para la aplicación del precedente ratificado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral referido a la caducidad de los gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero cuyo plazo de caducidad se hubiera cumplido antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702:

¿Cómo debe computarse dicho plazo de caducidad si la hipoteca inscrita es una hipoteca sávana que comprende sólo obligaciones indeterminadas?

VI. ANÁLISIS

1. La caducidad de las inscripciones de las hipotecas y demás gravámenes se encuentra establecida en el Art. 3 de la Ley N° 26639, el que dispone:

Art. 3.- “Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

Al respecto, el Art. 172 de la Ley N° 26702 establece 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, añadiendo que la extinción dispuesta por el Art. 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

2. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 26702 entró en vigor con posterioridad a la Ley N° 26639. Respecto a dicha materia en el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 29 y 30 de noviembre de 2002 se ratificó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la

Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.”

En consecuencia, a efectos de establecer si el plazo de caducidad de la hipoteca constituida en favor de una entidad del sistema financiero, cuya cancelación se solicita, se cumplió al 9 de diciembre de 1996, debe en primer lugar determinarse cómo se debe computar dicho plazo de caducidad.

3. El texto primigenio del Art. 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, establecía, bajo la sumilla “Garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa”:

“Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario.

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. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.”

El primer párrafo de la norma citada fue modificado por el Art. 1 de la Ley N° 27682, publicada el 9-3-2002, con el siguiente tenor:

“Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, sólo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía. Es nulo todo pacto en contrario.”

Posteriormente, se modificó nuevamente la primera parte del Art. 172 de la Ley N° 26702, en virtud a la Ley N° 27851, publicada el 22-10-2002, siendo el texto vigente del Art. 172 el siguiente:

Art. 172.- “Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía.

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. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.”

4. La Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros anterior (Dec. Leg. N° 770) con respecto a las garantías, establecía lo siguiente en el Art. 175:

“Con la excepción prevista en el inciso f) del artículo 2951, a menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda, warrant o hipoteca en favor de una

empresa o entidad del Sistema Financiero respaldan todas las deudas y obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía, o por el deudor”.

Igualmente, la ley precedente al Dec. Leg. N° 770, el Dec. Leg. N° 637, contemplaba en el Art. 187:

“A menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda o hipoteca en favor de una empresa bancaria o financiera respaldan todas las deudas y obligaciones, directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía”.

5. Como puede apreciarse, nuestro ordenamiento contempla como un privilegio de las instituciones del sistema financiero a la denominada hipoteca sábana, flotante o global. Esta hipoteca es una singular cobertura de los créditos concedidos por las empresas del sistema financiero en atención a las operaciones crediticias que realizan y al patrimonio que manejan. Cubren todos los créditos acordados por las partes, sin necesidad de suscribir nuevos contratos o renovar la garantía. Surge en garantía de obligaciones existentes e inexistentes al constituirse la garantía.²

Así, mientras la norma general contenida en el Art. 1099 del Código Civil establece que constituye un requisito para la validez de la hipoteca que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable (numeral 2), esta exigencia de especialidad de las obligaciones garantizadas no rige para la hipoteca que constituye el deudor en favor de una entidad del sistema financiero. Para ésta, rige la norma especial conforme a la que los bienes dados en hipoteca respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

En tal sentido actualmente, en las hipotecas sábanas constituidas por el deudor a favor de instituciones del sistema financiero, no es necesario identificar a cada una de las obligaciones que quedan garantizadas con la hipoteca: las obligaciones garantizadas no requieren ser determinadas ni determinables al momento de constitución de la garantía.

6. La hipoteca en garantía de obligaciones indeterminadas es denominada por la doctrina hipoteca de máximo. Roca Sastre señala al respecto:

“La hipoteca de máximo es la que se constituye por una cantidad máxima, en garantía de créditos indeterminados en su existencia o cuantía, que sólo se indican en sus líneas fundamentales, y cuya determinación se efectúa por medios extrahipotecarios.”³

En la hipoteca de máximo, que es una subespecie de las hipotecas de seguridad, la fe pública registral y la legitimación del Registro no se extienden al crédito garantizado, por quedar su existencia o cuantía supeditados a la realidad jurídica extrarregistral⁴. Sus características básicas son las siguientes⁵:

a) Fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria

Al constituirse la hipoteca se indica una suma fija o cantidad máxima hasta la cual responde el bien hipotecado. Así, mientras las obligaciones garantizadas son indeterminadas, el gravamen sí se encuentra determinado o es determinable.

b) Indeterminación de la existencia o cuantía de las obligaciones garantizadas

Mientras en la hipoteca normal o corriente, desde el momento de su constitución consta la existencia de la obligación garantizada, en la hipoteca de máximo sólo se alude a una obligación posible, probable o potencial.

c) Indicación del crédito en sus líneas fundamentales

Aun cuando la obligación garantizada es indeterminada, la doctrina considera que es necesario por lo menos hacer referencia a la relación o base causal que sirve de soporte a las prestaciones resultantes.

Al respecto, en nuestra legislación éste no constituye un requisito, pues bastará con estipular expresamente que la hipoteca en favor de la institución del sistema financiero respalda todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía.

d) Determinación por medios extrarregistrales del crédito que en definitiva resulte garantizado

Para la ejecución de la hipoteca será preciso proceder a la determinación ulterior de las obligaciones en lo referente a su existencia, cuantía y vencimiento, para lo cual no bastará con fundamentarse en el título que dio mérito a la inscripción, pues en éste no constarán las obligaciones garantizadas.

7. Con el objeto de resolver la cuestión planteada, y considerando que debíamos apartarnos del criterio establecido en la Res. N° 318-2005-SUNARP-TR-L del 2-6-20056, al amparo del segundo párrafo del literal b.2 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Res. N° 079-2005-SUNARP/SN, se solicitó al Superintendente Adjunto de la SUNARP que convoque a un Pleno Extraordinario.

Los fundamentos de la Tercera Sala para apartarse del criterio establecido en la Res. N° 318-2005-SUNARP-TR-L fueron los siguientes:

- La hipoteca sábana comprende el universo de obligaciones del deudor frente a la institución financiera, entre las que se encuentran obligaciones existentes (presentes, actuales) y obligaciones futuras y eventuales.

En el título de constitución de la hipoteca sábana no constará cada una de las obligaciones garantizadas con la hipoteca: en este tipo de hipoteca no requiere enunciarse a cada una de las obligaciones garantizadas.

Igualmente, en el asiento de inscripción de la hipoteca sábana no se consignará a las obligaciones garantizadas (requisito exigido por el literal b) del Art. 109 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), dado que está permitido constituirla de manera global (en favor de las entidades del sistema financiero), esto es, sin enunciar a las obligaciones garantizadas.

El hecho que no se enuncie en la hipoteca sábana a las obligaciones garantizadas, no implica sin embargo que se trate de obligaciones inexistentes: en este tipo de hipoteca la fe pública registral y la legitimación del Registro no se extienden a las obligaciones garantizadas. Esto es, para establecer en estricto cada una de las obligaciones garantizadas no corresponde acudir al Registro, pues éste sólo publicitará el monto del gravamen pero no cada una de las obligaciones garantizadas, al ser precisamente una hipoteca global o sábana.

- Resulta por tanto que es inexacto afirmar que la hipoteca sávana garantiza obligaciones inexistentes, que aún no han nacido: la hipoteca sávana garantiza el universo de obligaciones del deudor, comprendiendo tanto a las obligaciones existentes como a las futuras, no requiriéndose sin embargo enunciar a cada una de las obligaciones que quedan garantizadas.

- Por las razones expuestas, la hipoteca sávana no puede ser considerada subsumida en el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, entre las hipotecas que no garantizan créditos, sino en el segundo párrafo de dicho artículo, entre las hipotecas que garantizan créditos, y en las que sin embargo no será posible determinar del contenido del respectivo título la fecha de vencimiento del plazo del crédito. Por lo tanto, no podrá establecerse la fecha de su caducidad.

- Antes de la expedición de la Ley N° 26702 la extinción dispuesta por el Art. 3 de la Ley N° 26639 era de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de empresas del sistema financiero, pero de la aplicación de dicha norma sólo podían caducar los gravámenes que garantizaban obligaciones determinadas, pues en el caso de hipoteca sávana o global, siendo una hipoteca que garantiza créditos, no era posible determinar la fecha de su vencimiento.

8. El XI Pleno Registral se celebró en sesión no presencial el 27 de julio de 2005 y por mayoría, se aprobó el siguiente criterio:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.”

Los fundamentos fueron los siguientes:

- El Art. 3 de la Ley N° 26639 estableció la caducidad de (todas) las hipotecas, sin excepción alguna: no exceptuó de la caducidad a las hipotecas constituidas en favor de entidades del sistema financiero y tampoco a las hipotecas sávana. Ello tiene sustento en que dicha norma permitió la renovación de las hipotecas, lo que equilibra los intereses(*)NOTA DE EDITOR del acreedor para mantener la hipoteca y del deudor para obtener su caducidad.

- El Art. 3 de la Ley N° 26639 contempla dos supuestos: hipotecas que garantizan créditos e hipotecas que no garantizan créditos. No existe una tercera opción.

- Debe por tanto establecerse en qué supuesto se subsumían las hipotecas sávana: hipotecas que no garantizan créditos (primer párrafo del Art. 3) o hipotecas que garantizan créditos (segundo párrafo del Art. 3).

- Una obligación es determinada cuando se conocen tres aspectos de ella: i) quién es el obligado, ii) cuál es o en qué consiste la prestación y iii) cuál es la fuente de la que emana.

- Por aplicación de la presunción de exactitud del Art. 2013 del Código Civil, se presume que el derecho inscrito existe del modo en que aparece en el registro. En este orden de ideas, mientras no se haga constar en el registro la obligación cierta, determinada,

garantizada con la hipoteca sávana, ésta no garantizará obligación alguna, pues no existe obligación sin prestación determinada (especificada en todos sus elementos).

- En tal sentido, los efectos de la hipoteca sávana se asimilan a los de una obligación inexistente. Así, mientras no se inscriba la obligación determinada garantizada, para el registro, la obligación no habrá nacido. Y si la obligación no ha nacido, la hipoteca no garantiza crédito alguno. Esto es, los efectos de la hipoteca sávana se asimilan a los de la hipoteca que garantiza obligación futura o eventual, respecto a las que en el Octavo Pleno Registral, publicado el 1-10-2004 y sustentado en la Res. N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21-7-2004, se aprobó el siguiente precedente:

Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual

La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

El precedente antedicho se sustenta en que la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales no garantiza, en estricto un crédito, pues la obligación garantizada -al ser futura o eventual-, aún no ha nacido. En tal sentido, resulta de aplicación a dichas hipotecas el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, el cual establece que las inscripciones de las hipotecas se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones si no fueran renovadas.

- La Ley N° 26702 estableció que la extinción dispuesta por el Art. 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero. Ello implica que antes de la dación de dicha norma la extinción dispuesta por el Art. 3 de la Ley N° 26639 sí era de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero, los que conforme a la legislación anterior a la Ley N° 26702 también eran gravámenes globales o sávana.

- Consiguientemente, si estamos ante una hipoteca que registralmente no garantiza crédito alguno, estamos ante el supuesto del primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, y su caducidad debe operar a los 10 años de inscrita, siempre que dicho plazo haya transcurrido antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702.

9. En el título venido en grado, la hipoteca inscrita es una hipoteca sávana en favor de una entidad del sistema financiero, que comprende únicamente obligaciones indeterminadas. Por lo tanto, tratándose de obligaciones indeterminadas, la hipoteca caducaba a los diez años de inscrita, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702. La hipoteca se registró en mérito al título N° 7830 del 28-2-1985, por lo que antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702 (10 de diciembre de 1996), ya habían transcurrido diez años desde su inscripción. En consecuencia, procede su extinción por caducidad.

En distinto sentido se había pronunciado el Tribunal Registral en la Res. N° 553-2003-SUNARP-TR-L ante la solicitud de cancelación por caducidad de la misma hipoteca presentada mediante título N° 119028 del 23-6-2003, que fue emitida cuando ya había sido aprobado el precedente de observancia obligatoria referido a la caducidad de los gravámenes constituidos en favor de entidades del sistema financiero (referido en el numeral 2 que antecede), y antes de la aprobación del precedente referido a la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Conforme a lo expuesto, deben dejarse sin efecto los numerales 1, 2 y 3 de la tacha sustantiva formulada.

10. En lo que respecta al título N° 166017 presentado el 8-4-2005, que se encontraba pendiente a la fecha de calificación por parte del Registrador Público, fue tachado sustantivamente el 19-4-2005, habiéndose mantenido vigente el asiento de presentación hasta el 30 de mayo de 2005, sin que se haya formulado recurso de apelación. Por lo tanto, a la fecha el asiento de presentación del título referido no se encuentra vigente, por lo que corresponde dejar sin efecto el cuarto numeral de la tacha.

11. En el quinto numeral de la tacha el Registrador deja constancia que la hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita se constituyó en conjunto sobre dos inmuebles: el departamento 202 materia de rogatoria y el estacionamiento 1 registrado en la partida electrónica N° 46439368. Al respecto, debe señalarse que propiamente lo consignado en este numeral no es un defecto del título, sino constituye una descripción de la hipoteca, la que se constituyó sobre los dos predios referidos.

En este caso, sólo se ha solicitado la extinción por caducidad de la hipoteca registrada sobre el departamento N° 202 (partida electrónica N° 464394414). El hecho que la hipoteca se haya registrado sobre los dos predios no implica que la cancelación por caducidad deba pedirse también respecto a los dos predios, pues la inscripción -concepto que comprende a los asientos de cancelación-, se efectúa a instancia de parte. En tal sentido, debe dejarse sin efecto el quinto numeral de la tacha.

12. Los derechos registrales que corresponden son los siguientes:

Derecho de calificación S/. 27.00.

Derecho de inscripción por cancelación de hipoteca S/. 139.03.

Habiéndose pagado S/. 27.00, se encuentran pendientes de pago S/. 139.03.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 de la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título venido en grado y DISPONER SU INSCRIPCIÓN, pagados que sean los derechos registrales pendientes que ascienden a la suma de S/. 139.03.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 045-
2005-SUNARP/SA**

LIMA, 06 de setiembre de 2005.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28° de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Decimosegundo Pleno del Tribunal Registral, realizado en la ciudad de Lima los días 4 y 5 de agosto de 2005, se aprobaron once precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio N° 490-2005-SUNARP-TR-L del 26 de agosto de 2005, la señora Presidenta del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la sesión del Decimosegundo Pleno del Tribunal Registral, realizado el 4 y 5 de agosto de 2005, cuyos textos, así como una de las Resoluciones que los sustenta, se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios en el ámbito nacional, a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RAÚL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

ANEXO

PRECEDENTES APROBADOS EN EL DÉCIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP, REALIZADO LOS DÍAS 4 Y 5 DE AGOSTO DE 2005

Publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2005 ^{*} ₋

Primer Precedente: CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES Y DE EJECUCIÓN
“Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:

Resolución N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005.

Resolución N° 408-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005.

Resolución N° 406-2005-SUNARP-TR-L del 8.7.2005.

Resolución N° 121-2005-SUNARP-TR-A del 8.7.2005.

Segundo Precedente: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PODER IRREVOCABLE.

“Para su inscripción, el poder irrevocable debe tener dos características: a) que expresamente se señale que es irrevocable y b) que comprenda cualquiera de los supuestos del artículo 153 del Código Civil. Si falta alguna de estas características, el poder se inscribe sin la calidad de irrevocable.”

Criterio sustentado en las siguientes Resoluciones:

Resolución N° 370-2005-SUNARP-TR-L del 1.7.2005.

Resolución N° 098-2003-SUNARP-TR-L del 20.2.2003.

Resolución N° 503-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003.

Tercer precedente: INTERPRETACIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY 24656, LEY DE COMUNIDADES CAMPESINAS.

“Es inscribible la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisibles que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 198-2004-SUNARP-TR-T del 9.11.2004.

Cuarto Precedente: CONDUCCIÓN DE LAS ELECCIONES POR EL COMITÉ ELECTORAL EN LAS ASAMBLEAS UNIVERSALES

“La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 307-2002-ORLC/TR del 20-6-2002.

Quinto Precedente: INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN MÉRITO DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS

“En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en

mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7.12.2004.
Resolución N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1.7.2005.
Resolución N° 196-2005-SUNARP-TR-L del 7.4.2005.

Sexto precedente: HIPOTECA UNILATERAL

“Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° P003-98-ORLC/TR del 30-1-1998.
Resolución N° 279-1997-ORLC/TR del 7-7-1997.

Sétimo Precedente: ASPECTOS DE CALIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON HIPOTECA

“No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser determinada o determinable.”

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° P003-98-ORLC/TR del 30.1.98.
Resolución N° 279-97-ORLC/TR del 7.7.1997.

Octavo Precedente: CESION DE HIPOTECA

“La cesión de hipoteca no está comprendida dentro de los alcances del primer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L del 11. 2.2005.

Noveno Precedente: PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN

“No impide la inmatriculación de un predio el informe del Area de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no”.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25.4.2005.
Resolución N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29.4.2005.

Décimo Precedente: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L del 16.2.2005.

Undécimo Precedente: ELECCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO

“Podrá inscribirse a los integrantes del consejo directivo de asociación cuando no se ha elegido a la totalidad de los mismos, siempre que se elija el número suficiente de integrantes como para que éste pueda sesionar y que entre los elegidos se encuentre el presidente u otro integrante al que el estatuto asigne la función de convocar a asamblea general”.

Criterio sustentado en las siguientes resoluciones:
Resolución N° 100-2001- ORLC/TR del 1.3.2001.
Resolución N° 351-2001-ORLC/TR del 14.8. 2001.
Resolución N° 284-2001-ORLC/TR del 2.7.2001.

Únicamente podrán cancelarse por caducidad los embargos dictados en ejecución de sentencia al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 28473 (19 de marzo de 2005) ya hubiera transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de su ejecución.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 407- 2005 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 8 de julio de 2005.

APELANTE : GLORIA BOULANGGER VDA. DE CASTILLO.
TÍTULO : N° 3508 del 28-03-2005.
RECURSO : H.T. N° 235 del 14-04-2005.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO : Caducidad de medida cautelar.
SUMILLA : CADUCIDAD DE MEDIDA DE EMBARGO TRABADA EN
EJECUCIÓN
DE SENTENCIA AL AMPARO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la cancelación por caducidad del embargo anotado en los asientos D 0001 y E 00001 de la partida electrónica 70096699 del Registro de Predios del Callao. Con tal finalidad, se adjunta la declaración jurada formulada por Gloria Boulangger de Castillo, con firma legalizada ante el notario Orlando Malca Pérez el 23 de marzo de 2005.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Manuel Fernando Atarama Trelles, tachó el título en los siguientes términos:

De conformidad con la Ley 28473 que modifica el artículo 625 del Código Procesal Civil, solamente opera la caducidad de las medidas cautelares en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y estando a que el proceso principal (expediente 3711-97) en el caso sub-materia fue iniciado bajo las normas del Código Procesal Civil vigente desde 1993, no le resulta aplicable el citado artículo.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- El apelante sostiene que la Ley 28473 entró en vigencia al día siguiente de su publicación, es decir, el 19 de marzo de 2005 y que el Registrador no ha tenido en cuenta que la caducidad de la medida cautelar operó el 15 de marzo de 2005, considerando que el asiento de presentación que le dio origen a su anotación es del 15-03-2000.

Agrega que, tampoco ha considerado que habiendo operado la caducidad de la medida cautelar el 15-03-2005, de pleno derecho, es ilegal aplicar la norma vigente desde el 19 de marzo de 2005.

Finalmente señala que, en puridad, la medida cautelar caducó el 15 de marzo de 2002, pues la misma se dictó en ejecución de sentencia y la reactualización sólo es aplicable

cuando el proceso principal no ha concluido, de modo tal que la que obra inscrita en el asiento E 0001 es ineficaz jurídicamente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio sobre el que recae el acto objeto del presente título, constituido por el Lote 56, de la Mz. W de la Urbanización Jardines Virú, Callao, corre inscrito en la ficha 57568 y su continuación en la partida electrónica 70096699 del Registro de Predios del Callao. Consta en el asiento C 2 de la mencionada ficha que el dominio le corresponde a Gloria Boulanger Valladares y otros.

- En el asiento D 0001 consta registrado el embargo en forma de inscripción hasta por la suma de US \$ 3 500 dólares americanos, dispuesto por el Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado del Callao en los seguidos por Diners Club Perú S.A. contra Gloria Boulanger de Castillo y otro, sobre obligación de dar suma de dinero (título 2990 del 15-03-2000).

- En el asiento E 0001 consta la reactualización de la medida de embargo (título 12088 del 24-10-2003).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán.

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

- ¿Cuáles son los efectos de la modificación introducida por Ley 28473 al artículo 625 del Código Procesal Civil?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 625º del Código Procesal Civil establecía, antes de la modificación introducida por la Ley 28473 vigente desde el 19 de marzo de 2005, lo siguiente:

“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”.

2. Como puede apreciarse, la mencionada norma establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares:

- a) Dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar, y;
- b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

3. El Registrador sostiene que el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil incorporado por la Ley 28473 solamente regula la caducidad de las medidas cautelares trabadas bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, razón por la que no resulta procedente la solicitud de cancelación de una medida trabada bajo las normas del Código Procesal Civil.

4. El nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, incorporado por la Ley 28473, establece:

“Artículo 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código Derogado

En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral.”

5. Con el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, vigente desde el 19 de marzo de 2005, se pueden presentar los siguientes supuestos:

a) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19 de marzo de 2005 no han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero y segundo del artículo 625° del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

b) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19 de marzo de 2005 haya transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero y segundo del artículo 625° del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

El problema presentado se refiere a uno de aplicación de la ley en el tiempo, para lo cual deberá desarrollarse el marco legal respectivo.

6. El artículo 103° de la Constitución Política del Perú⁵¹ establece que: *“Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad (...).”* Por su parte, el artículo 109 señala que *“Una ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su aplicación en todo o en parte”*.

A su vez, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que *“La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”*.

De esta manera se ha establecido una correlación entre la norma constitucional y el Código Civil, recogiendo la teoría de la aplicación inmediata de la norma y de los hechos cumplidos. Aplicación inmediata de la norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que ocurren mientras tiene vigencia, es decir, entre el momento en que entra en vigor y aquél en que es derogada o modificada. Por su parte, la

⁵¹ Conforme al texto incorporado por la Ley 28389 publicada el 17-11-2004.

teoría de los hechos cumplidos afirma que los hechos cumplidos durante la vigencia de la antigua ley se rigen por ésta y los cumplidos después de su promulgación, por la nueva⁵².

Por su parte, Marcial Rubio Correa⁵³ define a la situación jurídica como el haz de atribuciones, derechos, deberes, obligaciones y calificaciones jurídicas que recibe una persona al adoptar un status determinado frente al Derecho. Así, señala el mismo autor que constituyen situaciones jurídicas la condición de padre, marido, profesor, ministro, abogado, entre otras, convirtiendo a la persona involucrada en el eje al que se le asignan y a partir del cual emanan todo ese conjunto de imputaciones jurídicas. El mismo autor define a la relación jurídica como las diversas vinculaciones jurídicas que existen entre dos o más situaciones jurídicas interrelacionadas.

Las relaciones y situaciones jurídicas serán existentes cuando la fecha en que entra en vigor una norma se encuentran consolidadas, es decir, son reales y actuales. Así por ejemplo, la relación surgida del matrimonio será existente si el hombre y la mujer están efectivamente casados, y por tanto, en caso de modificación legislativa, la nueva ley se aplicará a sus consecuencias.

Lo contrario a lo existente, actual y real, son las llamadas expectativas, que son las aspiraciones de una persona a obtener una imputación, pero en potencia, pues no se ha verificado el hecho o acto que permite hacerla actual. Se trata pues de situaciones o relaciones no consolidadas, no actuales ni reales, sino tan solo potenciales, pues aún no se ha verificado el hecho o acto que permite hacerlas actuales.

7. Asimismo, debe tenerse en cuenta que en el presente caso estamos ante un conflicto de normas procesales en el tiempo, razón por la que resulta necesario evaluar si en el código adjetivo existen disposiciones distintas, pues si bien la Constitución Política del Perú proscribire la aplicación retroactiva de una norma, salvo en materia penal⁵⁴, no prohíbe su aplicación ultractiva⁵⁵ razón por la que legislativamente podría incorporarse alguna disposición en tal sentido.

Al respecto, la Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil establece que *“Las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado”*.

La mencionada disposición también consagra en el ámbito procesal el principio de aplicación inmediata de la nueva norma, exceptuándose determinados aspectos que podrían incidir negativamente en el desarrollo del proceso. Refiriéndose a ella y a la Quinta Disposición Transitoria del Código Procesal Civil⁵⁶, señala Juan Monroy Gálvez⁵⁷ que, *“teniendo en cuenta que el nuevo Código Procesal postula un sistema*

⁵² Mario Alzamora Valdez, citado por Marcial Rubio Correa, Biblioteca para Leer el Código Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 1990, pag. 28.

⁵³ Ob. Cit. pag. 24.

⁵⁴ En doctrina también se admite la retroactividad de una norma cuando interpreta una norma anterior.

⁵⁵ Según Marcial Rubio Correa (Ob.Cit. pag. 23) aplicación ultractiva de una norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren luego de que ha sido derogada o modificada de manera expresa o tácita, es decir, luego de que termina su aplicación inmediata.

⁵⁶ Quinta Disposición Transitoria “Con excepción a lo dispuesto en la Segunda Disposición final, los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite con las normas procesales se iniciaron.

Los procesos que se inicien a partir de la vigencia de este Código, se tramitarán conforme a sus disposiciones.

⁵⁷ Juan Monroy Gálvez, Materiales de Enseñanza en Teoría del Proceso, Universidad de San Martín de Porres, Lima 1997.

fundamentalmente distinto al contenido en el derogado, resulta evidente, como ya se expresó, que se haya optado por la ultractividad de la ley derogada. Sin embargo, para la modificación futura de las normas contenidas en el Código, este propone la aplicación inmediata de la nueva ley, salvo que haya actos procesales ya iniciados bajo el ámbito de la ley derogada y otras situaciones que afecten el desarrollo procesal y con él el derecho a un debido proceso como, por ejemplo, las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos o los plazos que hubieran empezado a transcurrir”.

8. Podrá apreciarse que la referida Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil, si bien establece la aplicación inmediata de la nueva norma procesal, excepcionalmente incorpora la ultractividad de la norma anterior, entre otros supuestos, para los plazos que hubieran empezado a transcurrir.

Al respecto debe señalarse que la finalidad de la aplicación ultractiva de una norma procesal es impedir que se afecte el desarrollo y el debido proceso, lo cual ocurriría si se modifican o eliminan los plazos, fundamentalmente el otorgado a las partes para ejercitar alguna acción dentro del proceso, como es contestar una demanda, interponer excepciones, formular recursos impugnativos, entre otros. Ello no ocurre, con los plazos de caducidad de las medidas cautelares contemplados por el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, pues éstos se refieren a la extinción por el transcurso del tiempo de las medidas cautelares que garantizan la ejecución de la decisión final emitida en el proceso principal, cuya eliminación normativa no afecta para nada el desarrollo y el debido proceso. Más aun, su eliminación por constituir un elemento distorsionador del proceso fue considerado como una reforma urgente en la propuesta del CERIAJUS según se puede apreciar del informe publicado en la página web de la organización Justicia Viva⁵⁸.

De lo expresado se concluye que no resulta procedente la aplicación ultractiva del texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil para los plazos de caducidad que hubieran empezado a transcurrir antes de la fecha de vigencia de la Ley 28473.

9. De todo lo expuesto se concluye lo siguiente:

a) En el supuesto a) del numeral 5 precedente, tenemos una situación jurídica que a la vigencia de la Ley 28473 (19.03.2005), aún no se había consolidado, no se había hecho actual, pues el hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del tiempo, no se ha cumplido. Por tanto, en los términos del artículo 103º de la Constitución Política del Perú, como del artículo III del Título Preliminar del Código Civil, no estamos ante una situación existente, sino tan solo potencial o expectativa, por lo que en dicho supuesto y en virtud de la aplicación inmediata de la norma bajo la teoría de los hechos cumplidos, no procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, en virtud de lo establecido por la Ley 28473.

b) En el supuesto b) del numeral 5 precedente, sí procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, por cuanto, a la fecha de la vigencia de la Ley 28473, la caducidad ya era real, actual, pues había operado por la verificación del hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del plazo establecido por la primigenia redacción del artículo 625º del Código Procesal Civil, por lo tanto, y en aplicación de lo establecido por el artículo 103º de la Constitución Política del Perú y el artículo III del

⁵⁸ El acuerdo 31, propuesto por el Dr. Juan Monroy Gálvez y el Tribunal Constitucional, señala : “2. Modificar el artículo 625 del CPC en lo referido a la caducidad de las medidas cautelares a fin de que esta sólo sea aplicable a los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912”.

Título Preliminar del Código Civil, estamos ante una situación existente a dicha fecha, por tanto, la caducidad ya ha operado.

10. En el presente caso se solicita la caducidad del embargo registrado en el asiento D 0001 de la partida electrónica 70096699 del Registro de Predios del Callao. Se aprecia del título archivado 2990 del 15-03-2000 que sustentó su extensión, que mediante Resolución N° 1 del 3 de marzo de 2000 se dispuso trabar embargo en forma de inscripción sobre los derechos que le correspondan a los demandado Gloria Boulanger de Castillo y Julio César Castillo Boulanger, precisándose en el cuarto considerando que el proceso se encuentra sentenciado en favor del demandante.

Posteriormente, dicha medida fue reactualizada en mérito a la Resolución N° 3 del 24 de setiembre de 2003 que obra en el título archivado 12088 del 24-10-2003.

11. Mediante precedente de observancia obligatoria⁵⁹ aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral se estableció que *“A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución”*.

El sustento de dicho precedente lo podemos encontrar, entre otros, en la Resolución N° 640-2003-SUNARP-TR-L del 3 de octubre de 2003, la cual señala en el segundo párrafo del décimo considerando que *“(…) se aprecia del artículo 716 del Código Procesal Civil, referido al Proceso de Ejecución de Resoluciones Judiciales, que al regular la ejecución de suma líquida, la norma establece que se procederá con arreglo al Subcapítulo sobre medidas cautelares para futura ejecución forzada, sin denominar a estas medidas como medidas de ejecución, denominación que fluye de la naturaleza y oportunidad de este tipo de medidas. Por tanto, puede válidamente interpretarse, que cuando el artículo 625 alude a medidas cautelares, dicho término comprende también a las medidas dictadas al amparo del artículo 716 antes citado, es decir, a las medidas de ejecución. Así, correspondería a éstas igualmente, el plazo de caducidad de 5 años previsto en el segundo párrafo del citado artículo 625”*.

Por su parte, en el numeral undécimo se expresa que *“Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, se aprecia del tenor del artículo 1 de la Ley 26639, que amplía y precisa los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, que la ampliación no comprende sólo a las medidas administrativas, a las dictadas con anterioridad a la vigencia de dicho código, a procesos concluidos o en trámite, sino también a todos los embargos dispuestos judicialmente.*

En este sentido, la alusión a todos los embargos dispuestos judicialmente, involucra tanto a aquéllos dictados en forma previa a la sentencia firme que ampara la pretensión garantizada, como a los embargos dispuestos en ejecución, dado que la norma está redactada en forma general y no restrictiva, no siendo admisible por tanto, efectuar una distinción donde ella no distingue”.

Como podrá apreciarse, el precedente de observancia obligatoria referido a la caducidad de las medidas trabadas en ejecución de sentencia, se sustenta en el segundo párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil y en el artículo 1 de la Ley 26639, norma que amplía sus alcances. Por lo tanto, al haberse eliminado el tenor original del artículo 625 del Código adjetivo y con ello, privado de sustento al primer párrafo del artículo 1 de la Ley 26639 que amplía sus alcances al disponer que el plazo de caducidad resulta aplicables a todos los embargos dispuestos judicialmente, se concluye que la caducidad de las medidas trabadas en ejecución de sentencia al amparo de Código Procesal Civil también ha quedado sin efecto con la Ley 28473 vigente desde el 19-03-2005.

En consecuencia, únicamente podrán cancelarse por caducidad los embargo dictados en

⁵⁹ Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

ejecución de sentencia al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 28473 (19 de marzo de 2005) hubiera transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de su ejecución.

12. Como se expresó en el punto 10 precedente, el embargo cuya cancelación se solicita se dictó en ejecución de sentencia habiéndose registrado en mérito al título 2990 del 15-03-2000, razón por la que, en principio, el plazo de caducidad de 5 años habría vencido el 15-03-2005, es decir, antes de la entrada en vigencia de la Ley 28473. No obstante, la referida medida de embargo fue reactualizada por mandato judicial, conforme se aprecia del asiento E 0001 de la partida electrónica 70096699, asiento que se encuentra legitimado y por lo tanto surte todos sus efectos conforme a los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 129 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado se cuenta desde la fecha del asiento de inscripción del título de renovación. Habiéndose registrado la reactualización del embargo mediante el título 12088 del 24-10-2003, el plazo de caducidad de 5 años no había transcurrido al 19-03-2005, fecha en que entró en vigencia la Ley 28473, razón por la que no resulta procedente su cancelación por caducidad.

Por lo tanto, por el argumento precedente corresponde confirmar la tacha sustantiva de conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues el título presentado no contiene acto inscribible.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, por los distintos argumentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

La cancelación de las medidas cautelares que hubiesen caducado al amparo del artículo 625º del Código Procesal Civil, antes de su modificación mediante la Ley Nº 28473, puede extenderse sobre la base de la formalidad prevista en el segundo párrafo del artículo 1º de la Ley Nº 26639 y en el artículo 126º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 408 - 2005 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 08 de julio de 2005.

APELANTE : JORGE ANTONIO CUENCA ARIAS.
TÍTULO : Nº 142507 del 23-03-2005.
RECURSO : HTD Nº 21093 del 19-04-2005.
REGISTRO : De Predios de Lima.
ACTO (s) : Caducidad de Medida Cautelar
SUMILLA : FORMALIDAD PARA CANCELAR MEDIDAS
CAUTELARES AL AMPARO DEL TEXTO DEROGADO DEL ARTÍCULO 625º DEL C.P.C.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la cancelación por caducidad de los embargos registrados en los asientos D00004 de la partida Nº 11047720, D00004 de la partida Nº 11047706, D00002 y D00003 de la partida Nº 11047694 y D00004 de la partida Nº 11047696 del Registro de Predios de Lima. Con tal finalidad, se adjunta la declaración jurada formulada por Alfredo Marín Acosta en representación de Banco Interamericano de Finanzas, con firma legalizada ante Notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez el 21 de marzo de 2005.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Pelma Tricia Casimiro Julca tachó el título en los siguientes términos:

“Se tacha el presente título por cuanto en aplicación del artículo 42º del Reglamento General de los Registros Públicos contiene defecto insubsanable, que a continuación se expresa:

Si bien es cierto que los embargos inscritos en los asientos D 00004 de la partida Nº 11047720, D00004 de la partida Nº 11047706, D00002 y D00003 de la partida Nº 11047694 y D00004 de la partida Nº 11047696 ya no se encuentran vigentes, al haber transcurrido el plazo de caducidad que establecía el segundo párrafo del artículo 625 del C.P.C., no afectándole la modificación establecida por la Ley 28473, al haber caducado con anterioridad.

Asimismo, por Ley 26639 se precisaba la aplicación del plazo de caducidad, señalándose en el segundo párrafo del artículo 1 que: “Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario público, (...)”, es decir,

dicha Ley indicaba cuál era la formalidad requerida para solicitar la cancelación de medidas cautelares por caducidad.

Sin embargo, siendo que la dación de la Ley 28473 vigente a partir del 19.03.2005, implica una derogación parcial tácita de la Ley 26639 (solo en cuanto a las medidas cautelares), a partir del 19.3.2005, en mérito a la declaración jurada no es posible cancelar los embargos solicitados por Caducidad, teniendo que realizarse por la vía judicial correspondiente.

La presente observación se formula de conformidad con los artículos 2010 y 2011 del Código Civil y con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- El apelante señala que no habiendo cumplido el Banco de Crédito del Perú con reactualizar las medidas cautelares ordenadas por el 45º Juzgado Civil de Lima mediante resolución judicial del 3 de setiembre de 1999, es que solicita su caducidad de conformidad con el artículo 625º del Código Procesal Civil.
- De igual modo y por los mismos argumentos antes señalados, el apelante solicita que se declare la caducidad del embargo trabado por el Banco Santander por no haber cumplido con reactualizar la medida cautelar ordenada por el 42º Juzgado Civil de Lima
- Asimismo, señala que al 17 de marzo del 2005, fecha en que se encontraba vigente el antiguo texto del artículo 625º del Código Procesal Civil, ya había operado la caducidad de los embargos cuyo levantamiento está solicitando.
- Sostiene que si bien a la fecha el artículo 625º del Código Procesal Civil ha sido modificado de acuerdo a la Ley 28473, vigente a partir del 19 de marzo de 2005, en el sentido de que a partir de la vigencia de dicha modificación sólo caducan las medidas cautelares trabadas al amparo del Código de Procedimientos Civiles de 1912, debe tenerse presente que las medidas cautelares materia de la presente solicitud han caducado con anterioridad, motivo por el cual se rigen por lo dispuesto por el texto original del artículo 625º del Código Civil ya derogado.
- Indica que es aplicable la segunda disposición final del Código Procesal Civil, que establece que las normas son de aplicación inmediata, sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior los plazos que hubieran empezado.
- Finalmente, señala que el precedente de observancia obligatoria N° 14 acordado en el Segundo Pleno Registral, estableció que pueden cancelarse los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre la entrada en vigencia de la Ley 26639 y la entrada en vigencia de la Ley 26702, siendo que está última dispuso que la Ley 26639 no operaba cuando el acreedor era una entidad financiera.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Los predios sobre los cuales recaen las medidas cautelares cuya cancelación se solicita son los siguientes:

1. Departamento N° 202-B con frente a la calle Las Petunias N° 110, La Molina, inscrito en la ficha N° 1173512 que continúa en la partida electrónica N° 11047694 del Registro de Predios de Lima. En el asiento D00001 corre inscrita la hipoteca constituida en favor del Banco Interamericano de Finanzas, extendida en mérito al título N° 172608 del 7 de octubre de 1998. En el asiento D00002 corre anotado el embargo trabado hasta por la suma de US \$ 25,000.00 en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú, extendido sobre la base del título N° 8747 del 18 de enero de 1999. En el asiento D00003 corre

anotado el embargo hasta por la suma de US \$ 20,000.00 en los seguidos por el Banco Santander, extendido sobre la base del título N° 11720 del 22 de enero de 1999.

2. Estacionamiento N° 17 ubicado con frente a la Calle El Bucaré del distrito de La Molina, inscrito en la ficha N° 1173493 que continúa en la partida electrónica N° 11047706 del Registro de Predios de Lima. En el asiento D00003 corre inscrita la hipoteca constituida en favor del Banco Interamericano de Finanzas, extendida en mérito al título N° 172608 del 7 de octubre de 1998. En el asiento D00004 corre anotado el embargo trabado hasta por la suma de US \$ 3,000.00 en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú, extendido sobre la base del título N° 8747 del 18 de enero de 1999.

3. Depósito N° 8 ubicado en la edificación situada en el distrito de La Molina, inscrito en la ficha N° 1173504 que continúa en la partida electrónica N° 11047720 del Registro de Predios de Lima. En el asiento D00003 corre inscrita la hipoteca constituida en favor del Banco Interamericano de Finanzas, extendida en mérito al título N° 172608 del 7 de octubre de 1998. En el asiento D00004 corre anotado el embargo trabado hasta por la suma de US \$ 1,000.00 en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú, extendido sobre la base del título N° 8747 del 18 de enero de 1999.

4. Estacionamiento N° 18 ubicado con frente a la calle El Bucaré del distrito de La Molina, inscrito en la ficha N° 1173494 que continúa en la partida electrónica N° 11047696 del Registro de Predios de Lima. En el asiento D00003 corre inscrita la hipoteca constituida en favor del Banco Interamericano de Finanzas, extendida en mérito al título N° 172608 del 7 de octubre de 1998. En el asiento D00004 corre anotado el embargo trabado hasta por la suma de US \$ 2,000.00 en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú, extendido sobre la base del título N° 8747 del 18 de enero de 1999.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- ¿Cuál es el título idóneo para solicitar la cancelación de las medidas cautelares que hubiesen caducado al amparo del artículo 625° del Código Procesal Civil, antes de su modificación mediante la Ley N° 28473?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 625° del Código Procesal Civil establecía, antes de la modificación introducida por la Ley N° 28473 vigente desde el 19 de marzo de 2005, lo siguiente:

“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”.

2. Como puede apreciarse, la mencionada norma establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares:

- a) Dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar, y;
- b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

En este último supuesto de caducidad de medida cautelar, la verificación del transcurso del plazo resultaba indubitable para el Registro, dado que el cómputo se realizaba desde la fecha de la inscripción, lo que suponía, por aplicación del artículo IX⁶⁰ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, *desde la fecha de presentación del título respectivo*.

3. La aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del Código Procesal Civil fue precisado mediante la Ley N° 26639 del 15 de junio de 1996, a la vez que se ampliaron sus alcances.

Así, el segundo párrafo del artículo 1° de la referida Ley estableció el siguiente mecanismo para la cancelación de los asientos de medidas cautelares que hubiesen caducado al amparo de la norma procesal:

“Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.”

La referida formalidad fue recogida por el artículo 126° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señalándose que:

“El asiento de cancelación de las medidas cautelares que han caducado conforme a lo dispuesto en el artículo 625° del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud de parte con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario de la institución, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.
(...)”

La norma registral ha regulado entonces, la formalidad para solicitar la cancelación de las medidas cautelares que hubiesen caducado al amparo del artículo 625° del Código Procesal Civil, reproduciendo el texto del segundo párrafo del artículo 1° de la Ley N° 26639.

4. Sin embargo, el nuevo texto del artículo 625° del Código Procesal Civil, incorporado por la Ley N° 28473, establece lo siguiente:

“Artículo 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código Derogado

En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el

⁶⁰ IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral.”

En primer lugar, debe señalarse que el nuevo texto modifica no sólo el artículo 625º del Código Procesal Civil sino de manera tácita, su norma de desarrollo, cual es la Ley Nº 26639, pero sólo en algunos aspectos, cuyo análisis corresponderá efectuarse en cada caso concreto.

5. Al respecto, Eugenia Ariano⁶¹ expresa que llama la atención el silencio que guarda el nuevo dispositivo (*Ley Nº 28473*) sobre la Ley Nº 26639. Agrega la citada autora que “dado este silencio, o sea dada su no derogación expresa, cabe preguntarnos cuánto de la Ley Nº 26639 ha quedado tácitamente derogada por “incompatibilidad” (artículo I del TP del CC) y cuánto ha quedado vigente.”

Con relación al segundo párrafo del artículo 1 de la Ley Nº 26639 señala que dado que éste “establece el mecanismo para “cancelar” las medidas cautelares inscritas (*rectius*, anotadas), no resultando incompatible con el nuevo texto del artículo 625 CPC, puede bien ser considerado en vigencia, siempre que se tome en cuenta en nuevo (limitado) ámbito operativo de la caducidad a plazo fijo. (...)”

En opinión de Eugenia Ariano entonces, el mecanismo establecido para la cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912 es el establecido por el segundo párrafo del artículo 1º de la Ley Nº 26639, no obstante la Ley Nº 28473 ha guardado silencio absoluto sobre el tema, opinión con la que concordamos.

6. En el presente caso, la Registradora considera que si bien los embargos reseñados en el rubro IV (Antecedente Registral) ya no se encuentran vigentes al haber transcurrido el plazo de caducidad que establecía el segundo párrafo del artículo 625 del CPC, sin embargo éstos no pueden cancelarse en mérito a la declaración jurada regulada en el artículo 1º de la Ley Nº 26639, por cuanto esta Ley habría quedado derogada tácitamente en lo que atañe a medidas cautelares, requiriendo que la cancelación se disponga por la vía judicial correspondiente.

Al respecto, cabe señalar en primer lugar que la Ley Nº 28473, al haber sustituido íntegramente el texto anterior del artículo 625º del Código Civil, ha derogado la norma que este contenía. Sin embargo, al no haber sustituido el texto de la Ley Nº 26639, esta norma subsiste en todo aquéllo que no resulte incompatible con la Ley Nº 28473, por aplicación del artículo I⁶² del Título Preliminar del Código Civil.

7. En tal sentido, no existiendo incompatibilidad alguna entre el contenido de la Ley Nº 28473 y la norma contenida tanto en el segundo párrafo del artículo 1º de la Ley Nº 26639 como en el artículo 126º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, éstos mantienen plenamente su vigencia siendo aplicable la formalidad prevista en ellos, para aquéllos casos en los cuales las medidas cautelares hubiesen caducado al amparo del antiguo tenor del artículo 625º del Código Procesal Civil, más aún cuando dichas normas

⁶¹ **ARIANO DEHO, Eugenia.** *La eliminación del plazo de caducidad de las medidas cautelares. La reforma del artículo 625 del Código Procesal Civil y los problemas irresueltos.* Gaceta Jurídica Nº 137. Pág. 73 y ss.

⁶² **Artículo I.-** La ley se deroga sólo por otra ley.

La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

Por la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado.

fueron dictadas precisamente para permitir la cancelación de las medidas cautelares caducas, resultando incongruente concluir que se reconoce su caducidad de pleno derecho, verificable por el Registrador de manera indubitable, pero que no obstante ello, su cancelación no sea posible en virtud del argumento de la presunta derogatoria tácita del mecanismo para su cancelación.

Por tanto, consideramos que no existe sustento alguno para considerar que la Ley N° 28473 ha derogado tácitamente el segundo párrafo del artículo 1° de la Ley N° 26639.

En consecuencia, resulta procedente cancelar las medidas cautelares de embargo anotadas en las partidas registrales que se indican en la declaración jurada formulada por el interesado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción previo el pago de los derechos registrales que la inscripción de los actos solicitados devenguen.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUA
Vocal del Tribunal Registral

No corresponde al Registrador la determinación de la irrevocabilidad del poder, calificación que compete en todo caso, al poderdante o las partes involucradas.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 370 - 2005 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 01 de julio de 2005.

APELANTE : MILAGROS CHÁVEZ VELEZ.
TÍTULO : N° 4078 DEL 13-04-2005.
RECURSO : H.T. N° 265 DEL 28-04-2005.
REGISTRO : PERSONAS NATURALES DEL CALLAO.
ACTO : PODER IRREVOCABLE.
SUMILLA : PODER IRREVOCABLE

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscripción del poder otorgado por John Velarde y Elisa Amelia Velarde en favor de Luisa Andrelina Luna bravo.

A tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte de la escritura pública de poder del 20.3.1995 otorgado ante el Cónsul General del Perú en Nueva York, Víctor Fernández Dávila Berisso.
- Copia legalizada el 26.4.2005 de la escritura pública de compraventa otorgada ante notario de Lima Manuel Gálvez Succar del 26.4.1995.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público, Sergio Obdine Segura Vásquez, del Registro de Personas Naturales, tachó el título en los siguientes términos:

“ Se tacha el presente título por cuanto, de conformidad con el artículo 153° del Código Civil, el poder es irrevocable siempre que estipule para un acto especial o por tiempo limitado.

El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año. El presente poder tiene la calidad de irrevocable y en tal sentido caducó luego de un año de la fecha de su otorgamiento (fue otorgado el 20/03/1995). De conformidad con la directiva N° 12-2002-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 463-2002-SUNARP/SN, publicada el 16-10-2002”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes fundamentos:

- Que, doña Luisa Andrelina Luna bravo, en cumplimiento del mandato de sus poderdantes, vendió el inmueble propiedad de los poderdantes, conforme se desprende de la minuta de fecha 11.4.1995, la misma que fue elevada a escritura pública con fecha 26.4.1995, es decir al mes siguiente del otorgamiento del poder; por lo que de conformidad a lo que dispone el art. 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar

un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

- Que, la única finalidad de la inscripción del presente título, es de regularizar la traslación de dominio que se realizó en su debida oportunidad, conforme se acredita con la copia legalizada de la escritura pública que se acompaña al presente; es decir se dio cabal cumplimiento al mandato conferido, significándole que conforme lo detalla el art. 72 del Código Procesal Civil, el poder otorgado en el extranjero, debidamente traducido, fue aceptado expresamente por el apoderado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- No existe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

¿Corresponde al registrador determinar si un poder es revocable o irrevocable, cuando de su propio tenor no consta dicha circunstancia?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 145 del Código Civil establece en su primer párrafo que “el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley”; asimismo, en su segundo párrafo señala que “la facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley”.

2. El poder de representación es la facultad de la que se dota al representante, no sólo para las relaciones con los terceros sino también con el propio representado. Sea el poder otorgado convencionalmente o conferido por la ley, en ambos casos debe entenderse que es para cautelar el interés del representado; en el primero porque es el propio dominus el que ha otorgado el poder de representación para que precisamente, sea su representante quien cautele sus intereses; y en el segundo, porque la representación legal se fundamenta en la función tuitiva del ordenamiento jurídico respecto de las personas que no pueden o no están en la posibilidad de ejercitar por sí sus derechos. De ahí que toda actividad contraria al interés del representado puede dar lugar a la revocación del poder.

3. El artículo 149 del Código Civil consagra, como principio general, que el poder puede ser revocado en cualquier momento; pues nada puede restringir el derecho del representado a revocar su representación.

Para la doctrina el fundamento de la revocabilidad parece ser claro, siendo la confianza la base de la relación representativa y es justo que el representado pueda destruir aquella relación cuando esta confianza haya desaparecido.

4. La excepción al principio general de revocabilidad se encuentra regulada en el artículo 153 del Código Civil, que dispone “el poder es irrevocable siempre que se estipule para un acto especial o por tiempo limitado o cuando es otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero. El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año”.

5. Para Fernando Vidal Ramírez, “El poder irrevocable es una suigeneridad”. Este autor considera además que aun cuando el poder tenga esta característica el poderdante no ha renunciado de manera definitiva y terminante a su derecho de revocación pues “el poder es siempre revocable a tenor del principio general contenido en el artículo 149, puesto que la base del poder no deja de estar el interés del representado”.⁶³

Guillermo Lohmann Luca de Tena interpreta que la irrevocabilidad del poder se efectúa mediante una estipulación “Si bien normalmente el poder irrevocable es fruto de un acuerdo, puede establecerlo unilateralmente el poderdante, en ambos casos se trata de una estipulación, como apunta el artículo que analizamos”⁶⁴.

De acuerdo a lo expuesto, la irrevocabilidad de un poder debe siempre constar mediante una estipulación expresa o de manera indubitable, por ser una excepción a la regla general de revocabilidad, y por ser en esencia una renuncia del derecho que le asiste al poderdante de revocar el poder otorgado, y es por ello que el legislador ha limitado en el tiempo el carácter excepcional de la irrevocabilidad (1 año).

En tal sentido de no existir estipulación alguna, debe entenderse que el poder es revocable.

6. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 463-2002-SUNARP/SN del 16 de octubre de 2002 se aprobó la Directiva N° 12-2002-SUNARP/SN que establece normas relativas a la inscripción y otorgamiento de certificado de vigencia de poderes irrevocables, en cuyo numeral 5.1 precisa “Salvo disposición en contrario, en los casos en los que se haya otorgado poder irrevocable, sin fijar plazo para el ejercicio del poder o cuando se haya fijado un plazo mayor al previsto en el artículo 153 del Código Civil, dicho poder caduca transcurrido un año desde la fecha de su otorgamiento o desde la fecha del inicio del computo del plazo establecido en el acto de otorgamiento, según sea el caso. La caducidad del poder extingue de pleno derecho el asiento de inscripción respectivo. Operada la caducidad, no se otorgarán certificados de vigencia referidos a dichos poderes”.

La misma norma en el numeral 5.3 prescribe: “El Registrador, al calificar el título en cuyo mérito se solicita la inscripción del poder irrevocable, verificará que en el mismo se haya estipulado el acto especial para el cual es otorgado o el tiempo límite del ejercicio del poder o, en su caso, la circunstancia de que el poder ha sido otorgado en interés común del representado, del representante o de un tercero. Si en el título respectivo no consta de manera expresa el carácter irrevocable del poder ni fluye con claridad la concurrencia de alguno de los supuestos del artículo 153^o del Código Civil, el Registrador se limitará a inscribir el poder sin la calidad de irrevocable”.

7. El carácter de irrevocable de un poder es pues, una excepción al principio general previsto en el artículo 149 del Código Civil, por lo tanto, la interpretación que ha de efectuarse al numeral 5.3 de la directiva descrita en el ítem que precede, nos debe llevar a concluir, que partir de la vigencia de dicha directiva, sólo en aquellos casos expresamente previstos en el artículo 153 del Código Civil, se puede admitir la

⁶³ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. El acto Jurídico en el Código Civil Peruano. 2da Edición. Cultural Cuzco Editores. Lima Perú 1989. Pag. 183.

⁶⁴ LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. El Negocio Jurídico. 2da Edición. Editora Jurídica “Grijley” E.I.R.L. Lima. 1994. Pag. 243

irrevocabilidad del poder como una estipulación válida, y de no existir una estipulación expresa, del carácter de irrevocable y la concurrencia de los supuestos del ya mencionado artículo 153, deben entonces fluir con claridad del texto del poder otorgado, tomando en consideración que las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan unas por medio de las otras de acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 del mismo código; de lo contrario, ha de considerarse como un poder revocable y por tanto el plazo de vigencia no está sujeto a caducidad.

8. En el presente caso, se puede apreciar que el 20.3.1995, los señores John Velarde y Elisa Amelia Velarde otorgan poder general y especial ante el Cónsul General del Perú en Nueva York, Víctor Fernández Davila, a favor de Luisa Andrelina Luna Bravo con la finalidad de que la apoderada realice todos los actos necesarios que conlleven a la venta del inmueble propiedad de los poderdantes ubicado en calle José Olaya N° 1211 distrito de la Perla, provincia del Callao. Sin embargo, no se ha establecido en ninguna de las cláusulas del citado instrumento la voluntad de constuir un poder irrevocable, en los terminos del artículo 153 del Código Civil

9. En tal sentido, para el ingreso al Registro de un poder “irrevocable”, se requiere no solo la concurrencia de uno de los supuestos señalados en el artículo 153 del Código Civil sino que exista estipulación expresa en ese sentido, o que conste de manera indubitable. Ello a fin de que el marco de comprensión del poder irrevocable sea el más reducido posible, de manera que conserve su excepcionalidad y no se convierta en la regla general.

En consecuencia, no corresponde al Registrador, la determinación de la irrevocabilidad de un poder, calificación que en todo caso competará al poderdante o las partes interesadas.

Este mismo criterio es asumido por esta instancia en las Resoluciones 098-2003-SUNARP-TR-L y 503-2003-SUNARP-TR-L.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Naturales del Callao al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Es legítima la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisibles que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 198-2004-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRUJILLO, 09 de noviembre de 2004.

APELANTE : SEGUNDO BAZÁN PÉREZ
TITULO : 13150 (08.07.2004)
INGRESO : 181-2004 (06.10.2004)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – OFICINA DE CHOTA
REGISTRO : DE PERSONAS JURÍDICAS
ACTO : INSCRIPCIÓN DE DIRECTIVA COMUNAL
SUMILLA : REELECCIÓN DE MIEMBROS DE UNA DIRECTIVA
COMUNAL.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El 08.07.2004, el Sr. Segundo Bazán Pérez solicitó la inscripción de la directiva comunal de la Comunidad Campesina El Tingo, elegida en asamblea general de comuneros de fecha 04.07.2004.

A su solicitud acompañó los siguientes documentos:

- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 20.06.2004, sobre elección del comité electoral.
- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 04.07.2004, sobre elección de directiva comunal.
- Copia certificada notarialmente del acta de asamblea general de comuneros de fecha 15.08.2004, sobre elección de nuevo fiscal de la directiva comunal.
- Listado simple de comuneros en documento titulado Padrón Comunal de la Comunidad Campesina de “El Tingo”.
- Hoja donde consta el tenor de convocatoria a asamblea general de fecha 20.06.2004, firmado por el Sr. César Estela Pérez, en calidad de Presidente de la Directiva Comunal.
- Hoja donde consta el tenor de la convocatoria a asamblea general de fecha 04.07.2004, firmado por los miembros del comité electoral.
- Formatos varios sobre incidencias del proceso electoral.
- Credenciales de cada uno de los directivos electos, firmadas por los integrantes del comité electoral.
- Listado simple que tiene como título “comuneros asistentes al acto electoral 2004 Comunidad Campesina El Tingo”, que contiene una relación de 187 nombres.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Registradora Pública de Chota, Jenny M. Sánchez Alemán. La penúltima esquila de fecha 01.09.2004 precisó que la subsanación se hizo con copia del acta de asamblea general de fecha 15.08.2004 en la que se decidió reemplazar al fiscal porque no había desempeñado anteriormente un cargo en la directiva, eligiéndose como sustituto al Sr. Gerardo Goicochea Cerdán. La Registradora consideró que esta designación transgredía “el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Comunidades Campesinas”⁶⁵.

Reingresado que fue el título, con fecha 22.09.2004 la Registradora dispuso su tacha. El tenor de la esquila es el siguiente:

“Se tacha el presente título por cuanto subsiste la observación de fecha 01-09-2004, la cual deviene en insubsanable ya que se tendría que realizar nueva elección para solicitar la inscripción de la Directiva Comunal (Principio de Prioridad Preferente)

Detalle:

De la partida registral se tiene que el señor GERARDO GOICOCHEA CERDAN ha sido miembro de la Directiva Comunal en el año 1993, reelegido en el año 1994 y con un tercer período inscrito en el año 1995, lo cual contraviene lo estipulado en el art. 20 último párrafo de la Ley General de Comunidades Campesinas N° 24656 del 14-04-1987 que señala: “Los miembros de la Directiva Comunal, serán elegidos por un período máximo de dos años y pueden ser reelegidos por un período igual”; por lo tanto, NO ES POSIBLE inscribir por una cuarta vez al señor Gerardo Goicochea Cerdán como miembro de la Directiva Comunal (2004-2006)”.

Concluye citando un párrafo de la Resolución N° 231-98-ORLC/TR emitida por el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao, sobre un caso similar. En resumen, la Registradora sostiene que no es posible inscribir la elección de un miembro de la directiva comunal por más de dos períodos, aún cuando no sean consecutivos.

Mediante Resolución Gerencial N° 1571-2004/Z.R. N° II-GR del 23.08.2004 se prorrogó la vigencia del asiento de presentación del título por 35 días hábiles.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El 01.10.2004, el Sr. Segundo Bazán Pérez interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Pedro Echeverría Peche. Sus argumentos se exponen a continuación:

- La interpretación de la Registradora es errónea. La ley prohíbe un tercer período consecutivo, pero no impide una nueva elección con intervalo.
- Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, define a la reelección como “una prórroga del ejercicio de funciones, por ser elegido nuevamente

⁶⁵ *Se invoca irregularmente este artículo, cuando el pertinente es el artículo 20 de la Ley General de Comunidades*

- para ellas antes de cesar”.
- En conclusión, la Registradora confunde los conceptos de reelección y elección, lo que constituye un error.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La Comunidad Campesina de El Tingo se encuentra inscrita en la Ficha N° 45-A, hoy partida N° 11000056 del Registro de Personas Jurídicas –Libro de Comunidades Campesinas de Chota. Inicialmente se inscribió en la Ficha N° 45 del Registro de Personas Jurídicas –Libro de Comunidades Campesinas de Cajamarca, pero esta partida fue cerrada porque la Oficina Registral de Chota asumió competencia por razones de territorio. En el asiento A 0001 de la partida N° 11000056 aparece inscrita la directiva comunal, integrada por los señores: César Estela Pérez, Presidente; Américo Medina Cabrejos, Vicepresidente; Wilder Gallardo Pérez, Secretario; Sergio Marrufo Díaz, Tesorero; Samuel Valerio López, Fiscal; y Angel Acuña Gallardo y Jesús Hilario Tarrillo Uriarte, como Vocales, la misma que en el asiento A 00003 aparece ratificada para el período 2002-2003.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Walter Morgan Plaza. La Sala estima que el tema central del debate consiste en establecer el o los supuestos en que es admisible la reelección de los miembros de una directiva comunal, a fin de delimitar los alcances del artículo 20 de la Ley General de Comunidades N° 24656.

V. ANALISIS:

1. La pretensión del apelante es la inscripción de la directiva comunal de la Comunidad Campesina El Tingo para el período 2004-2005. La Registradora ha denegado la inscripción arguyendo que uno de los integrantes de la directiva electa ha desempeñado el cargo por más de dos veces, hecho que, según ella, transgrede el último párrafo del artículo 20° de la Ley General de Comunidades Campesinas, Ley N° 24656 (en adelante la Ley), que prescribe: *“Los miembros de la Directiva Comunal, serán elegidos por un período máximo de dos años y pueden ser reelegidos por un período igual”*.

2. Esta norma admite hasta tres interpretaciones, por lo que debe optarse por la más razonable. La primera, asumida por la Registradora, según la cual no es posible que un miembro de la directiva comunal sea elegido para un tercer mandato, sin que sea relevante para esta prohibición que el tercer mandato sea o no consecutivo, ni que el cargo a desempeñar sea distinto a los que el comunero ejerció anteriormente; dicho en otras palabras, si el comunero fue integrante de dos directivas (consecutivas o no) nunca más puede participar como miembro de otra. La segunda interpretación postula que es admisible la reelección indefinida siempre que el cargo a ejercer en el tercer o ulterior mandato sea distinto al inmediatamente anterior, y así sucesivamente. Desde esta

perspectiva, un comunero podría ser elegido presidente, inmediatamente reelegido en el mismo cargo, en un tercer mandato consecutivo ocupar cargo distinto, ser reelegido inmediatamente en éste y ocupar en el subsiguiente otro cargo distinto, y así sucesivamente. La tercera interpretación, en cambio, entiende que es legítima la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisibles que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido.

3. La primera opción conlleva el riesgo, sobretodo en comunidades pequeñas, que en el futuro no puedan elegirse nuevas directivas debido a que todos los comuneros han desempeñado en dos oportunidades cargos directivos. Esto significaría en la práctica perturbar el desenvolvimiento institucional de las comunidades y desaprovechar la experiencia dirijencial de algunos miembros en el manejo del gobierno comunal, lo que definitivamente no busca la norma.

La segunda tesis, en cambio, daría pie a eventuales entronizaciones de los comuneros dentro de las sucesivas directivas, bastando para ello “rotar” en los cargos. Esta posición atenta contra el espíritu democrático y participativo que en la dirección de la comunidad postula la Ley General de Comunidades y haría ilusoria la fiscalización del gobierno comunal.

La tercera posición interpretativa es la que acoge este Tribunal porque, por un lado, permite aprovechar la experiencia y el bagaje de los miembros de las directivas anteriores, que resulta de suma importancia para el desarrollo de la comunidad; como que también coadyuva a la participación de otros comuneros en el gobierno comunal, haciendo posible la fiscalización. Esta posición armoniza los extremos de las dos anteriores y compatibiliza con la *ratio* de la Ley General de Comunidades.

4. En el caso de autos, la Registradora denuncia que el fiscal elegido, Gerardo Goicochea Cerdán, ha integrado las directivas de los años 1993, 1994 y 1995, supuesto que le impediría asumir un nuevo cargo directivo⁶⁶. No obstante, desde la posición interpretativa que esta Sala ha asumido del párrafo final del artículo 20 de la Ley General de Comunidades, estas inscripciones resultan irrelevantes toda vez que para advertir la prohibición de la norma sólo es necesario verificar las dos directivas inmediatamente anteriores a la elección.

5. En el caso de autos, en los asientos A 0001 y A 0003 de la partida N° 11000056 aparecen inscritas las dos últimas directivas comunales de la Comunidad Campesina El Tingo, y en ninguna de ellas el fiscal elegido forma parte de las mismas, de modo que, con arreglo a la opción interpretativa acogida por este Colegiado, no existe impedimento alguno para que sea nombrado miembro de la presente directiva comunal. En este orden

⁶⁶ *La Registradora reconoce que si bien se inscribió irregularmente un tercer mandato, éste no podría ser cuestionado en sede registral pues conforme con el artículo 2013 del Código Civil dicha inscripción se presume cierta y exacta.*

de ideas, la tacha formulada por la Registradora Sánchez al título alzado debe ser revocada.

6. Por otra parte, dentro de las facultades de calificación integral concedida al Tribunal Registral por el artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, la Sala advierte los siguientes defectos y omisiones en el título alzado:

i) Se ha omitido adjuntar los documentos que acrediten las convocatorias a las asambleas generales del 20.06.2004, 04.07.2004 y 15.08.2004, en las que se eligieron al comité electoral, la directiva comunal y al reemplazo del fiscal de la nueva directiva electa, respectivamente.

ii) Tampoco se han adjuntado los documentos que acrediten el número de comuneros hábiles con que contaba la Comunidad al momento de realizar las asambleas generales a fin de determinar el quórum y validez de las mismas. Sólo se acompañó una lista de comuneros que no reúne los requisitos de ley⁶⁷.

No obstante, la Comunidad, conforme con la Resolución N° 609-2002-SUNARP/SN, puede salvar estas deficiencias acogiendo a las declaraciones juradas de los órganos competentes, extendidas con las formalidades prescritas en la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN.

7. La Sala considera que la certificación de las copias tomadas de un libro de actas debe contener todos los datos referidos a la legalización notarial o judicial de la apertura del mismo, como la identidad del notario o juez que legalizó, la fecha de dicho acto, el número del libro de actas y el número del registro notarial o judicial en el que se dejó constancia de la legalización, en

la medida que son datos que permiten establecer la secuencia de los libros de actas y la legalidad de los documentos que se anexan al registro.

En el título alzado se ha omitido consignar el número del libro de actas. Sin embargo, este Tribunal estima que, en el caso específico, este dato no resulta exigible, desde que la fecha de la legalización del libro de actas que corresponde al título alzado (06.09.2002) es posterior a la fecha de la última inscripción de asamblea general de la Comunidad, lo que supone que se trata de un nuevo libro que no ofrece ninguna incompatibilidad con los antecedentes registrales.

Por las consideraciones precedentes y estando a lo acordado por este Colegiado, se acuerda por unanimidad lo siguiente:

VII. RESOLUCION:

⁶⁷ Al respecto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral realizado el 29 y 30 de noviembre del 2002, se acordó como precedente de observancia obligatoria que el padrón comunal debe constar en un libro legalizado por Notario Público o Juez de Paz Letrado, de ser el caso.

Primero: REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública de Chota, y **DECLARAR** que el título es inscribible si cumple con lo señalado en el sexto considerando de esta Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral

HUGO O. ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal de la IV Sala del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal de la IV Sala del Tribunal Registral

La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 307 - 2002 - ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 20 de junio de 2002.

APELANTE : ARTURO MECHATO CHIRITO - CLUB DISTRITAL YUCAY
TÍTULO : 45946 DEL 8-3-2002
HOJA DE TRÁMITE : 16541 DEL 24-4-2002
REGISTRO : REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA - LIBRO DE ASOCIACIONES
ACTO : ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA
SUMILLA : COMITÉ ELECTORAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la elección de la junta directiva del CLUB DISTRITAL YUCAY, celebrada en asamblea general del 21 de enero de 2002. En el acta se señala que en la asamblea del 9 de junio de 2001 se había nombrado el comité electoral para convocar a las elecciones de la directiva 2001-2003, comité electoral que - se señala en el acta -, había formulado renuncia irrevocable. Seguidamente se realizó la elección de la junta directiva. Se presenta:

- Copia certificada notarial del acta de la asamblea del 21-1-2002, la que fue presidida por el último presidente inscrito, Basilio Anastasio Zúñiga Masías.
- Declaración jurada respecto a la convocatoria a asamblea, suscrita por el último presidente inscrito.
- Declaración jurada respecto al quórum, suscrita por el último presidente inscrito.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Dr. Carlos Antonio Mas Avalo, quien denegó la inscripción por los siguientes fundamentos:

1) Las elecciones se han realizado sin intervención del comité electoral conformado por Presidente, Secretario y vocal, **2)** el cual de acuerdo a su estatuto debe convocar a elecciones, lo que contraviene su estatuto.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que no está regulada en el estatuto la renuncia del comité electoral, por lo que correspondía a la asamblea general decidir lo concerniente a dicha situación. Fue así como la asamblea general, de forma unánime y con la presencia de la totalidad de asociados, procedió a elegir a la junta directiva conforme al Art. 39 del estatuto. Añade que la Res. 202-2001-SUNARP/SN se ha promulgado para facilitar la inscripción de consejos directivos, la misma que no regula la situación que se presenta cuando el comité electoral renuncia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

CLUB DISTRITAL YUCAY corre inscrita en la partida electrónica 11136818 del libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima. La primera y única junta directiva inscrita fue elegida el 18 de julio de 1999, estando presidida por Basilio Anastasio Zúñiga Masías, con un período de duración de dos años, conforme al Art. 12 del estatuto.

El Art. 36 del estatuto establece que 60 días antes de las elecciones se nombrará un comité electoral en asamblea general, compuesto por tres socios, entre quienes se designará al presidente, secretario y vocal. La norma estatutaria añade que el comité electoral solicitará al presidente del consejo directivo la convocatoria para la asamblea de elecciones, fijando lugar y día.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. La cuestión a determinar es la siguiente:

1. Si, cuando el estatuto establece la previa elección de un comité electoral que conducirá la elección del órgano directivo, podrá la asamblea general universal con el voto a favor de la totalidad de socios, acordar realizar la elección del órgano directivo sin la conducción del comité electoral.
2. Si, por renuncia del comité electoral elegido, podrán realizarse las elecciones sin la participación del comité electoral que prevé el estatuto.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme al Art. 84 del Código Civil, la asamblea general es el órgano supremo de la asociación. La calidad de órgano supremo de la asociación no implica sin embargo que la asamblea general no esté sujeta a norma alguna. Así, la actuación de la asamblea general deberá enmarcarse dentro de la ley aplicable - en este caso, el Código Civil -, y la norma interna de la asociación, esto es, su estatuto.

2. El estatuto es aprobado por la propia asamblea general, y su contenido está regulado en el Art. 82 del Código Civil. Una de las materias que el estatuto debe expresar es la constitución y funcionamiento de la asamblea general, consejo directivo y demás órganos de la asociación.

La asamblea general aprueba entonces el estatuto al que ella misma se somete. La asamblea general puede modificar el estatuto, pero no puede eximirse de cumplir lo que el estatuto establece.

3. En este caso el estatuto regula las elecciones de la junta directiva en los Arts. 35 y siguientes, estableciendo la previa elección de un comité electoral.

La elección del comité electoral como órgano autónomo encargado de conducir las elecciones tiene por objeto llevar adelante un proceso eleccionario ordenado e imparcial. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que la conducción de las asambleas generales corresponde usualmente al presidente del consejo directivo. Con la previa elección de un

comité electoral el presidente - así como cualquier otro miembro del consejo directivo-, no tendrán participación en la conducción de la elección del siguiente consejo directivo.

4. En la Res. 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002, este colegiado estableció como precedente de observancia obligatoria que, tratándose de una asamblea convocada por el Juez, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al comité electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral.

En este caso la asamblea del 21 de enero de 2002 no ha sido convocada por el Juez. Se trata de una asamblea celebrada con la asistencia de la totalidad de asociados, esto es, de una asamblea universal, razón por la que corresponde examinar si la asamblea universal está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral.

5. La conducción de la asamblea universal, al igual que la de la asamblea no universal, está a cargo del presidente del consejo directivo. Así lo establece en este caso el Art. 17 del estatuto, que señala que compete al presidente presidir las asambleas. Esto es, no se presenta en la asamblea universal la especial característica que se encuentra en las elecciones conducidas por el comité electoral o convocadas por el Juez, consistente en que la elección es conducida por un órgano autónomo, desligado del órgano directivo, o por una persona designada por el órgano jurisdiccional.

Además, la asamblea universal no requiere de la presencia de Notario que dé fe de los acuerdos, la que sí es obligatoria en toda asamblea convocada por el Juez.

6. Ahora bien, la presencia de todos los asociados, a lo que en este caso se suma el voto a favor de la totalidad de asociados - pues la asamblea no sólo fue universal, sino además, la votación fue unánime -, no implica que la asamblea general pueda incumplir el estatuto. El estatuto es la norma interna de la asociación que la asamblea general, al igual que los demás órganos, está obligada a cumplir.

7. El Art. 1ro. de la Res. 202-2001-SUNARP/SN, publicada el 4 de agosto de 2001, establece que para efectos registrales se presume que el presidente o el integrante designado por el último consejo directivo inscrito de asociaciones y comités están legitimados para convocar a asamblea general en la que se elijan a los nuevos integrantes de dicho órgano de gobierno, aunque hubiere concluido el período para el que fueron elegidos.

La norma antedicha no podría interpretarse en el sentido que, en la asamblea convocada por el último presidente inscrito, deberá elegirse directamente al nuevo consejo directivo, omitiéndose la previa elección del comité electoral previsto en el estatuto, pues siempre la elección deberá hacerse conforme al estatuto.

8. Ahora bien, cuando la asociación no ha venido cumpliendo los plazos establecidos en el estatuto para la realización de las elecciones, esto es, cuando ha concluido el período para el que fue elegido el último consejo directivo inscrito sin que se haya cumplido con realizar las elecciones, no podría exigirse estrictamente el cumplimiento de los plazos de antelación para la elección del comité electoral que se encargará de conducir las elecciones.

En este caso el estatuto prevé que la elección del comité electoral se realice 60 días antes de las elecciones, plazo de antelación que - en caso de exigirse su cumplimiento -, prolongaría la acefalía de la persona jurídica.

En tal sentido, atendiendo al interés prioritario de poner fin a la acefalía, el Registro no podría exigir el cumplimiento de los plazos de antelación de la elección del comité electoral previstos en el estatuto.

9. En este caso se señala en el acta de la asamblea del 21 de enero de 2002, que el comité electoral - que había sido elegido el 9 de junio de 2001 -, había formulado renuncia.

El estatuto no prevé que en caso de renuncia del comité electoral, las elecciones se realicen directamente sin la participación de éste. En tal sentido, ante la renuncia del comité electoral, al igual que ante la renuncia de los integrantes de cualquier otro órgano, lo que corresponde es elegir a los nuevos integrantes del mismo, a efectos de cumplir con la norma del estatuto que dispone que las elecciones serán conducidas por un comité electoral.

Conforme a lo expuesto en este numeral y los que anteceden, corresponde confirmar el primer numeral de la observación formulada.

10. Conforme al Art. 36 del estatuto - y según la modificación acordada en la asamblea del 25 de setiembre de 1999 -, el comité electoral solicitará al presidente del consejo directivo la convocatoria para la asamblea de elecciones. Esto es, el estatuto no señala que el comité electoral deba convocar a elecciones, como erróneamente señala el Registrador en el segundo numeral de la observación.

Conforme a lo expuesto, corresponde revocar el segundo numeral de la observación.

Estando a lo acordado por mayoría.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer numeral y **REVOCAR** el segundo numeral de la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título venido en grado.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA RESPECTO DEL PRIMER NUMERAL DE LA OBSERVACIÓN REGISTRAL

El Vocal que suscribe el presente emite voto en discordia respecto del primer numeral de la observación formulada por el Registrador Público al título N° 45946 del 08.03.02., por los siguientes fundamentos:

1. Según el antecedente registral - partida electrónica N° 11136818 -, la única junta directiva inscrita del CLUB DISTRITAL YUCAY, correspondiente al periodo 1999-2001 (electa el 18.07.99), se hallaba vencida en su duración, conforme al art. 12 del Estatuto (02 años).

El estatuto de la asociación establece una serie de disposiciones referentes a la elección de la nueva junta directiva - a realizarse cada 02 años -; así, la junta deberá juramentar en la fecha de la fundación de la asociación, es decir, el 09 de setiembre (art. 2 y 12, Estatuto); que un mes antes deberá procederse a su elección (art. 35, Estatuto) y, que 60 días antes de las elecciones se nombrará un comité electoral compuesto por tres asociados (Presidente, Secretario y Vocal), quienes solicitarán al Presidente de la junta directiva en funciones para que convoque a la respectiva asamblea (art. 36, Estatuto).

2. Mediante asamblea general del 21 de enero de 2002 se procedió a la elección de los nuevos directivos para el periodo 2001-2003; asamblea convocada por Basilio Anastasio Zuñiga Masías, conforme al art. 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN y que se celebró con el carácter de "universal" - al haber asistido la totalidad de asociados -, según se advierte de los documentos obrantes en el Título.

En el acta se señaló que, en razón de haber renunciado todos los miembros del comité electoral designados en asamblea general del 09 de junio de 2001, la asamblea universal, además de aprobarla, decidió realizar la elección directamente.

3. La observación registral se sustenta en el hecho de que, en la elección de la nueva junta directiva se incumplió el estatuto, al no haberse designado un comité electoral previamente, conforme al art. 36 del estatuto.

4. La asamblea general es el órgano "supremo" o "dominante" de la asociación (art. 84, Código Civil), es decir, la máxima instancia de decisión respecto al destino, actividades y fines de la organización, y medio de expresión de la "voluntad" colectiva de los asociados en virtud del "principio mayoritario" (los acuerdos adoptados por la mayoría obligan a todos sus miembros) con observancia de las disposiciones legales o estatutarias pertinentes (art. 87, Código Civil); asimismo, es el órgano de control de la gestión de sus administradores (consejo directivo) y de los propios asociados.

El estatuto, a su vez, constituye una norma dada por la propia organización, en ejercicio de las potestades delegadas por el mismo ordenamiento jurídico en su favor para auto-regular sus intereses (art. 82, Código Civil), dentro de determinados parámetros constitucionales y legales, que le resultan aplicables supletoriamente; en ese sentido, el estatuto participa de la misma naturaleza que cualquier otra norma jurídica del sistema, por lo que le son aplicables sus reglas y principios.

5. La asamblea general universal del 21 de enero de 2002, de manera unánime, acordó elegir a la nueva junta directiva sin el concurso del comité electoral, en razón de la renuncia del anterior y no haber sido posible su reemplazo, según manifiestan.

6. Tratándose de la asamblea general convocada judicialmente, este colegiado sentando precedente de observancia obligatoria (art. 158, Reglamento General de los Registros Públicos), a través de Resolución del Tribunal Registral N° 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002 resolvió que no era necesaria la designación de un comité electoral, pese a que igualmente el propio estatuto así lo exigía, al considerar que tal asamblea se encontraba “rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral”.

7. En el presente caso, la posición mayoritaria considera que en la asamblea general universal “no se presenta (...) la especial característica que se encuentra en las elecciones conducidas por el comité electoral o convocadas por el juez, consistente en que la elección es conducida por un órgano autónomo, desligado del órgano directivo, o por una persona designada por el órgano judicial”, concluyendo que debe darse cumplimiento al estatuto y designarse el comité electoral previamente, admitiendo - sin embargo -, que no se podrá cumplir el estatuto en cuanto a los plazos de antelación debido a la omisión de renovación oportuna de los directivos.

8. Sobre el particular, el suscrito considera - contrariamente a lo que sostiene la mayoría -, que en el caso de la asamblea general universal igualmente existen garantías razonables de imparcialidad “equiparables a la conducción de las elecciones por el comité electoral” que amparan el proceder excepcional de la asamblea general universal del 21 de enero de 2002, en razón de la concurrencia de la totalidad de asociados a la asamblea, dado que la participación de todos los miembros de la persona jurídica asegura el pleno ejercicio y defensa de sus derechos, los mismos que de considerarlos vulnerados podrán impugnar los acuerdos tanto dentro como fuera de la asamblea.

Sin perjuicio de lo anterior, debe decirse que, la no existencia de comité electoral en otras asociaciones, a los efectos de elegir a los directivos, no puede llevar a concluir “per se” que el proceso electoral que se lleve directamente por la propia asamblea general (art. 86, Código Civil) carezca de garantías de imparcialidad o no sea idónea para producir efectos.

Sostener lo contrario, en nuestra opinión, implicaría negar a los propios asociados la posibilidad de resolver por si mismos sus problemas, como ocurre con los derivados del estado de acefalía de su organización, que imposibilita la adecuada administración, representación, defensa de sus derechos sociales y que impide la obtención de sus valiosas finalidades.

Por lo tanto, el Vocal que suscribe el presente voto es de la opinión que debería revocarse el primer numeral de la observación formulada por el Registrador y disponerse la inscripción del título.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

FECHA DE UN ACTO JURÍDICO PARA EFECTOS REGISTRALES

En aplicación del principio de titulación auténtica, para efectos registrales la fecha de un acto jurídico es la del instrumento público que lo contiene, o la de certificación notarial de firmas en el documento privado correspondiente.

CONFLICTO ENTRE NORMA ESPECIAL ANTERIOR Y NORMA GENERAL POSTERIOR

Para determinar si una norma legal de carácter especial resulta derogada por otra de carácter general, debe desentrañarse si esta última fue dictada con voluntad derogatoria de aquélla.

DEROGACIÓN DE LAS NORMAS ESPECIALES SOBRE INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN DE FIRMAS POR LA LEY N° 27755

La Ley N° 27755 fue expedida con vocación derogatoria de aquellas normas especiales anteriores que facultaban la inscripción en mérito a documentos privados de fecha cierta, toda vez que contempla sólo dos instrumentos susceptibles de inscripción (escritura pública y formulario registral), en los cuales la intervención del notario (o del juez de paz, de ser el caso) supone un análisis de la validez del acto incorporado a ellos, garantizando razonablemente la seguridad jurídica. Dicho análisis no está presente en la simple certificación notarial de firmas en un documento, por lo que éste subvierte la seguridad jurídica.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 223-2004-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRUJILLO, 07 de diciembre del 2004.

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| APELANTE | : MARIANO RODAS CRUZADO |
| TITULO | : 1117-2004 |
| INGRESO | :188-2004 |
| PROCEDENCIA | : ZONA REGISTRAL N° V – OFICINA REGISTRAL SAN PEDRO DE LLOC |
| REGISTRO | : DE PREDIOS |
| ACTO | : ADJUDICACIÓN DE PREDIO RURAL POR COOPERATIVA |

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título alzado el señor Rodas Cruzado solicitó la inscripción de la adjudicación de la parcela 103, con unidad catastral 12386, del predio rústico Talla, efectuada a su favor por la Cooperativa Agraria de Trabajadores Talla Limitada. Para tal efecto presentó los siguientes documentos:

1. Documento privado de fecha cierta 22.09.2004, que contiene el acto de adjudicación.
2. Plano y memoria descriptiva del predio, autorizados por la autoridad agraria.
3. Partida de matrimonio civil contraído por el señor Rodas con la señora María Jara Rodríguez.
4. Proveído N° 580-2004-DRA-LL/PETT-OER emitido por la Jefatura de la Oficina PETT de Ejecución Regional La Libertad, mediante la cual se acredita que la unidad catastral actual del predio es 02195, y que no existe ningún procedimiento de usucapión administrativa sobre dicho predio.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Registradora Pública Dra. Liliana Núñez Aréstegui, quien decretó su tacha mediante esquila del 05.10.2004. Los argumentos denegatorios fueron:

“1. Verificada la partida de la Coop. Agraria de Usuarios Talla Ltda. que obra en el tomo 01 folio 73 del Libro de Cooperativas, aparecen inscritos en el último asiento 21 de fojas 340 el nombramiento del presidente del Consejo de Administración Alcides Hernández Alvitres y del Gerente Lorenzo Chávarry A. Sin embargo, el cargo de presidente del Consejo de Administración no se encuentra vigente a la fecha de otorgamiento del título presentado (08.09.2004), por haber sido elegido por el período de 01 año, como aparece del mismo asiento 21, corroborado con el título archivado correspondiente.

Siendo elegido (sic) el Consejo de Administración en asamblea del 25.11.1989, el plazo de duración de dicho Consejo habría vencido el 25.11.1990, por lo que al haberse otorgado el título de adjudicación el 08.09.2004, cuando ya no tenía facultades vigentes, no procede la inscripción solicitada.

2. Además se advierte lo siguiente: En el título se indica a la Cooperativa adjudicante como Cooperativa Agraria de Trabajadores CAT Talla Ltda., cuando ésta cambió de modelo empresarial con la denominación Cooperativa Agraria de Usuarios Talla Ltda., según aparece del asiento 21.

3. Respecto al pago de derechos, sólo ha pagado S/.62.00, y los actos solicitados inscribir (sic) son la independización de la matriz S/.62.00, la compra venta (sic) invalorada S/.34.00 y la rectificación de la nueva unidad catastral S/.31.00, que hacen un total de S/.127.00.”

Base legal: Art. 2011 del Código Civil y art. 32 del RGRP”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El 12.10.2004 el Sr. Rodas interpuso recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el abogado Efrén Hernández Ch. Los errores de hecho y de derecho que alega son los siguientes:

1. El título fue otorgado el 24.02.1990, y no el 08.09.2004. Por ello, el Consejo de Administración sí gozaba de facultades a esa fecha, resultando válida la adjudicación.
2. Nada tiene que ver la certificación notarial de las firmas con la fecha del otorgamiento del título.
3. En el contrato de adjudicación se precisa que la Cooperativa se transformó en la Cooperativa Agraria de Usuarios Talla Ltda.
4. Sólo debe cancelar derechos por la adjudicación, mas no por la independización ni por el cambio de unidad catastral, pues la primera ya está practicada en el asiento 46 del folio 132 del tomo 34, y el segundo no ha sido solicitado.

5. No es legal fundamentar jurídicamente la denegatoria de modo genérico invocando el artículo 2011 del Código Civil y el 32 del RGRP.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La parcela 103 del predio rústico Talla, ubicado en el valle de Jequetepeque, distrito de Guadalupe, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, se encuentra inscrito en la partida matriz de dicho predio, más precisamente en el asiento 46 del folio 132 del tomo 34 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como Vocal ponente el doctor Rolando A. Acosta Sánchez.

La Sala estima necesario determinar los siguientes aspectos controvertidos:

1. Cuál es el momento a partir del cual debe entenderse celebrado un acto jurídico para efectos de su inscripción
2. Si resulta válida la utilización del documento privado con firmas legalizadas notarialmente, considerando que el artículo 7° de la Ley del Registro de Predios N° 27755 se encuentra vigente.
3. Si deben cancelarse derechos registrales por concepto de independización y por cambio de código catastral del predio.

VI. ANALISIS:

1. La publicidad registral, por los especiales y fortísimos efectos que genera (legitimación, fe pública, oponibilidad) requiere de certeza acerca de la existencia y validez de los actos y contratos que accedan al Registro. Toda vez que el contenido del Registro es necesariamente público, y que los derechos inscritos son oponibles *erga omnes*, se requiere reducir –sino eliminar- las inseguridades de la contratación que pudieran afectar en el futuro a las titularidades adquiridas. Uno de los instrumentos jurídicos que coadyuva a tal finalidad es el principio de titulación auténtica, entendido como la necesidad de que las inscripciones se extiendan, por regla general, en mérito a documentos públicos y auténticos.

2. Un documento es público y auténtico cuando en su confección ha intervenido un funcionario o profesional investidos de especiales facultades por el Estado, y además se han observado determinadas reglas de formalidad (fundamentalmente la matricidad). La concurrencia de ambas circunstancias conlleva a que el documento produzca fe y proporciona certeza por sí mismo acerca de la existencia del acto jurídico o de los derechos emanados de éste.

Los instrumentos públicos pueden tener origen notarial, administrativo o judicial, según haya intervenido un notario, funcionario público o juez en su confección. En cuanto a los notariales, el instrumento público por excelencia es la escritura pública, cuyo régimen legal está disciplinado en la Ley del Notariado – Decreto Ley N° 26002.

3. Por sus especiales y rigurosas formalidades, la escritura pública brinda la mayor seguridad jurídica en la contratación. Al exigirse la comparecencia personal de los

intervinientes, para fines de que el notario constate su identidad, capacidad, libertad y conocimiento de los alcances del acto que se pretende formalizar, aunado al análisis que hace respecto a la legalidad del acto. La fecha en que esta es otorgada resulta, para todo efecto, la fecha en que debe entenderse manifestada la voluntad de los otorgantes, y por ende, tratándose de actos consensuales (como lo son casi todos los contratos) se entenderán perfeccionados dichos actos en la misma fecha de otorgamiento de la escritura, en aplicación del artículo 1358° del Código Civil.

4. De modo residual, nuestra legislación prevé, en casos puntuales, la inscripción en mérito a documentos fehacientes, distintos a los documentos públicos y auténticos. Estos documentos fehacientes ofrecen una certeza y seguridad disminuida y débil respecto a la validez y existencia del acto, pues constituyen documentos en los cuales el notario o algún funcionario público realiza una simple función de constatar un hecho, sin realizar ninguna actividad destinada a cerciorarse de la validez del acto, o de la capacidad, libertad y conciencia de las partes.

Pese a su menor eficacia y seguridad, los documentos fehacientes fueron considerados, en ciertos casos puntuales, necesarios para la inscripción, por su menor costo y por la facilidad de su producción. Siendo la escritura pública, objetivamente, más onerosa en razón de sus especiales requisitos de seguridad, y por la labor desplegada por el notario, los documentos fehacientes constituyeron una alternativa menos costosa para que ciertos sectores puedan acceder al Registro.

5. El documento fehaciente típico es el privado con firmas certificadas por un notario. Conforme al artículo 106° de la Ley del Notariado, el notario certifica firmas cuando le conste su autenticidad. Al hacerlo, le confiere fecha cierta, esto es, determina que ese documento existía a la fecha en que certificó las firmas. Por extensión, se asume que el acto contenido en dicho documento tampoco existía hasta antes de esa fecha.

Es cierto que, como ya se indicó muchos actos jurídicos se perfeccionan con el sólo consentimiento. Pero ello es válido para las relaciones *inter partes*, esto es, entre quienes celebraron el acto; pero, cuando se busca publicitar con carácter general los derechos derivados de aquel, no puede regir la misma regla, por la total inseguridad que ello conllevaría. En efecto, la posibilidad de antedatar o postdatar un documento que contenga un negocio jurídico, de acuerdo a los particulares intereses o conveniencias de las partes, puede dar lugar a actos fraudulentos que perjudiquen a terceros de buena fe. Para evitar ello, se asume el dato objetivo de la fecha de certificación de firmas como la fecha del acto.

6. En tal sentido, y resolviendo el primer extremo en controversia, resulta que para efectos registrales, la fecha de celebración de un acto viene señalada por la fecha del instrumento público o del documento fehaciente que lo contiene. Siendo así, el criterio asumido por la Registradora Dra. Núñez Aréstegui resulta arreglado a ley, pues a la fecha cierta del documento, el Consejo Directivo de la CAU Talla ya no se encontraba en funciones. En ese sentido, habiendo culminado el mandato para el cual fueron elegidos los señores Hernandez Alvitres y Chávarry Alvitres, los actos de disposición celebrados por ellos luego de fenecido su nombramiento resultan **ineficaces** respecto de la CAU Talla, en aplicación del artículo 161° segundo párrafo del Código Civil.

Respecto a este extremo, conviene mencionar que no estamos ante un defecto insubsanable que amerite la tacha del título. En efecto, la validez de dicho acto celebrado excediendo las facultades de representación, o sin tener éstas, es válido, pero ineficaz. En consecuencia, no estamos ante un defecto que acarrea la invalidez del acto, presupuesto legal de la tacha. A mayor abundamiento, el artículo 162° del mismo Código autoriza al supuesto representado a ratificar el acto celebrado por el *falsus procurator*, en cuyo caso el acto surte plenos efectos desde su celebración. En ese sentido, **no correspondía decretar la tacha del título sino su observación**, pues era jurídicamente

posible que los representantes actuales de la CAU Talla ratificasen la adjudicación a favor del señor Rodas.

7. El segundo extremo en controversia tiene una mayor trascendencia, por sus alcances. Sobre este tópico, en la Resolución N° 218-2004-SUNARP-TR-T esta Sala asumió la tesis que el artículo 7° de la Ley del Registro de Predios N° 27755 ha derogado a todas aquellas leyes especiales que abrieron la posibilidad de inscribir en mérito a documentos privados. Las razones son las que a continuación se glosan.

8. El principio de titulación auténtica rige en nuestro sistema registral. Quiere significar esto que las inscripciones se efectúan, por regla general, en mérito a instrumentos públicos, y excepcionalmente sobre la base de documentos privados de fecha cierta, tal como lo establecen el artículo 2010° del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. La posibilidad de extender inscripciones en mérito a documentos privados de fecha cierta viene siempre otorgada por norma legal expresa, resultando que estas disposiciones legales tienen el carácter de especiales, por oposición a la norma de carácter general que determina la exigencia de instrumentación pública (notarial, judicial o administrativa) para efectos de practicar inscripciones.

9. En materia predial han sido diversas las normas legales especiales que abrieron la posibilidad de utilizar documentos privados de fecha cierta, esto es, sólo con legalización notarial de las firmas de los intervinientes, para inscribir los actos y contratos correspondientes. Estas normas de excepción fueron expedidas bajo consideraciones económicas orientadas básicamente a reducir los costos de transacción para contratar sobre bienes inscritos, e incentivar el acceso al Registro del mayor número de actos y contratos. De ese modo, fueron promulgados, entre otros, dispositivos legales como el Decreto Ley N° 19330 (artículo único), los Decretos Legislativos N° 203 (artículo 32°) y N° 653 (artículo 10°), y la Ley N° 26702 (artículo 176°), todos los cuales franqueaban la inscripción de actos de enajenación o gravamen en mérito a documentos privados con legalización notarial de firmas, bajo la premisa de que el menor costo y la sencillez de la legalización de firmas facilitaban el acceso al Registro.

10. El 15.06.2002 fue publicada la Ley de Creación del Registro de Predios N° 27755, que unificó el Registro Predial Urbano, la Sección Especial de Predios Rurales y el Registro de la Propiedad Inmueble en un solo Registro, llamado de Predios. El artículo 2° de esta Ley dispuso que el proceso de unificación se efectuaría en el plazo de 02 años, mientras que el artículo 7° determinó que, vencido dicho plazo, *“todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a 20 UITs.* Por último, el artículo 10° de la Ley dispuso la derogación de todas las normas que se opusieran a ella.

La Ley N° 27755, como norma general, ha derogado a las especiales que possibilitaban la inscripción sobre la base de documentos con firmas legalizadas notarialmente, de tal modo que al Registro de Predios sólo puede accederse mediante escritura pública o formulario registral legalizado por notario? He aquí la controversia fundamental que subyace en el título alzado.

11. Nuestro Ordenamiento carece de una norma legal que regule el conflicto entre una norma general posterior frente a otra de carácter especial anterior, como sí lo hace, por ejemplo, el Código Civil de Ecuador, cuyo artículo 12° hace prevalecer la norma especial

anterior frente a la general posterior. Un sector de la doctrina entiende que la solución es la inversa: la ley posterior provoca la derogación de la ley especial anterior. Frente a esta dualidad de criterios, la alternativa más plausible parece ser la propuesta por Guastini: el conflicto debe dirimirse atendiendo a la voluntad de la norma general posterior, esto es, si evidencia un *animus* derogatorio por tener una amplitud tal que no tolere excepciones, ni siquiera de leyes especiales⁶⁸. Ello nos lleva, en el caso concreto, a analizar los antecedentes legislativos de la Ley N° 27755, así como la evaluación hecha por el Tribunal Constitucional en sus sentencias del 30.04.2003 y 04.07.2003 recaídas en las Acciones de Inconstitucionalidad N° 016-2002-AI/TC y 001/003-2003-AI/TC.

12. El Poder Ejecutivo y el congresista Barrón Cebberos presentaron los Proyectos de Ley N° 1797/2001 y 1845/2001, proponiendo crear el Registro de Predios que unifique el Registro Predial Urbano, el Registro de la Propiedad Inmueble y la Sección Especial de Predios Rurales. Estos proyectos merecieron el Dictamen N° 1797 y 1845/2001-CR emitido por la Comisión de Justicia del Congreso de la República, el cual efectúa un análisis que pone énfasis en las ventajas y bondades de la escritura pública frente al formulario registral y los documentos con firmas legalizadas, concluyendo que sólo la escritura pública ofrece la seguridad jurídica requerida por la sociedad. Al respecto, los siguientes párrafos del Dictamen resultan ilustrativos:

- “Para alcanzar la publicidad registral es necesario que todo acto o negocio jurídico se formalice en *documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho*. Según García Coni, el documento es la ‘materia prima’ con la que trabaja el Registro, y *de su calidad depende el resultado final de todo proceso inscriptivo*”.
- “... es necesario que los documentos que contengan derechos inscribibles no estén solamente suscritos por los interesados sino que *es menester que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos*”

El Dictamen concluye proponiendo el siguiente texto normativo: “Vencido el plazo del proceso de integración de los registros (...), ***todas las inscripciones se efectuarán por instrumento público, salvo disposición contraria de la ley***”. Podemos concluir que el Dictamen mencionado carecía de voluntad derogatoria de las normas especiales, toda vez que posibilitaba las inscripciones realizadas en mérito a documentos fehacientes previstas en leyes especiales.

13. El texto final de la Ley N° 27755 incorporó en su artículo 7° la alternativa del Formulario Registral legalizado exclusivamente por notario (o juez de paz, a falta de éste), cuando el valor del inmueble fuera inferior a 20 UITs. A diferencia del texto aprobado por la Comisión de Justicia, el vigente carece de la salvedad respecto a las “disposiciones contrarias de la ley”, por lo que esta diferencia permite sostener que ***la Ley N° 27755 busca eliminar la titulación fehaciente en el Registro de Predios, al ofrecer sólo dos alternativas: escritura pública o formulario registral***.

La citada Ley fue objeto de dos demandas de inconstitucionalidad incoada por diversos Colegios de Notarios del país, precisamente en cuanto a la permisión de utilizar el

⁶⁸ Riccardo GUASTINI: “*Estudios sobre la interpretación jurídica*”, México, 2000, Edit. Porrúa – UNAM, p. 80-81.

Formulario Registral como medio alternativo para acceder al Registro, demandas que fueron declaradas infundadas por el Tribunal Constitucional. Sostuvo el Tribunal que si bien la seguridad jurídica del derecho de propiedad se obtiene a través de su inscripción en un Registro público, “es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad” (fundamento 6).

14. En la sentencia recaída en el Expediente N° 0016-2002-AI/TC, el Tribunal Constitucional señaló que la finalidad de la Ley N° 27755 al establecer el uso alternativo *pro inscriptione* del Formulario Registral era constitucionalmente legítima, al pretender dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo a través de su inscripción (fundamento 7). Agregó que el abaratamiento de los costos de transacción con fines de inscripción posibilitará que un mayor número de propietarios accedan al Registro, por lo que el Formulario Registral, al ser menos costoso que la escritura pública, se presenta como un medio adecuado para lograr la finalidad buscada por la Ley N° 27755 (fundamento 8). Por último, analizando el impacto del uso del Formulario sobre el principio de seguridad jurídica, el Tribunal Constitucional precisó que si bien el Formulario “reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, ésta no se ve desvirtuada desde que dicho Formulario debe ser legalizado por notario público”, cuya intervención dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento. Por todo ello, concluye el Tribunal Constitucional que “*el Formulario Registral no desvirtúa la seguridad jurídica, sino que la respeta dentro de términos todavía razonables*”, por lo que constituye una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral”.

15. Es en la sentencia dictada en el Expediente Acumulado N° 001/003-2003-AI/TC en la cual el Tribunal Constitucional perfila nítidamente su criterio sobre la constitucionalidad del Formulario Registral, al señalar que se trata de un nuevo instrumento público notarial protocolar, toda vez que el notario, al legalizarlo, debe “dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances de los mismos; constatar la identidad de los contratantes; verificar la validez de las firmas; verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados; conferir fecha cierta al formulario y conservar copia del documento original.” Estos requisitos fueron incorporados en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS, que reglamentó el artículo 7° de la Ley N° 27755.

16. De los fundamentos glosados, resulta claro que para el Tribunal Constitucional resultará válida una alternativa legal para efectos de inscripción distinta a la escritura pública, siempre que respete el principio de seguridad jurídica en términos razonables, pues sólo cumpliendo tal requisito podrá sostenerse que se trata de una opción legítima para conseguir que un mayor número de propietarios inscriba su derecho. De lo sostenido por el Tribunal Constitucional, queda claro que los alcances de la intervención notarial en

la legalización del formulario registral, esto es, las actividades por él desplegadas, constituyen la garantía para que la seguridad jurídica no se vea sensiblemente afectada, de tal modo que se vea sacrificada en aras de permitir un acceso menos costoso y más sencillo al Registro. Por lo tanto, resulta válido interrogarnos acerca de si el documento con firmas legalizadas supera el examen de razonabilidad, de tal modo que, aún vigente la Ley N° 27755, sea posible utilizarlo.

17. Conforme al artículo 1° de la Ley del Notariado - Decreto Ley N° 26002, el notario es el profesional que está investido por el Estado de las facultades esenciales de brindar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, y tramitar procedimientos no contenciosos. Adicionalmente, el Estado le ha conferido facultades secundarias, como la comprobación de hechos, actos o circunstancias. Las primeras son esenciales por cuanto el notario realiza diversas conductas encaminadas a proporcionar certeza acerca de la eficacia de la manifestación de voluntad de quienes celebran un acto jurídico. Cuando el notario ejerce las facultades que hemos denominado “secundarias”, no desarrolla todas las conductas antes descritas, sino que se limita a efectuar una labor de constatación de hechos o de verificación de circunstancias, sin evaluar (o evaluando mínimamente) identidades, capacidad de los intervinientes, libertad de la conducta, etc. Según los artículos 106°, 108° y 109° de la Ley del Notariado, el notario certificará firmas en documentos privados cuando le conste su autenticidad de modo indubitable; siendo irresponsable por el contenido del documento, tanto así que puede legalizar firmas en documentos redactados en idioma extranjero.

Ahora bien, aunque la mayor garantía de autenticidad sería la suscripción en presencia del notario, la ley no exige dicho requisito. De ese modo, resulta subjetivo el criterio que asuma cada notario para cerciorarse de la autenticidad de la firma puesta en un documento. De otro lado, si el notario no asume responsabilidad por el contenido del documento, ello implica que no examina capacidad, libertad y conocimiento de los firmantes, es decir, no efectúa ningún análisis de validez del acto contenido en el documento privado.

18. Habiendo señalado el Tribunal Constitucional que la seguridad jurídica no sufre desmedro alguno en razón de que la intervención del notario al legalizar el formulario registral va más allá de la simple legalización de firmas, sino que se adentra en el análisis de la validez del acto. Obviamente, no puede señalarse lo mismo del documento con firmas legalizadas, por sus características que lo tornan poco confiable como documento que, previo a su inscripción, proporcione seguridad jurídica a la contratación. En ese sentido, este Colegiado sostiene, respondiendo a la interrogante planteada en el considerando 11, que ***el documento privado con firmas legalizadas desvirtúa la seguridad jurídica, por lo que no puede considerarse una opción legislativa proporcional para conseguir que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral.***

19. Sostuvimos en el considerando 08 que la Ley N° 27755, al contemplar como únicos documentos susceptibles de inscripción en el Registro de Predios a la escritura pública y al formulario registral, tiene una voluntad derogatoria de aquellas normas especiales que posibilitaban la inscripción en mérito a documentos privados con firmas legalizadas. Dicha

conclusión, basada en un análisis histórico y literal del texto legal, se ve corroborada gracias a las razones suministradas por el Tribunal Constitucional en las sentencias invocadas. En consideración a ello, resolviendo el primer punto en controversia, podemos aseverar que ***la Ley N° 27755 fue expedida con la clara intención de consagrar a la escritura pública y al formulario registral (en los casos que corresponda) como los únicos documentos con vocación inscriptoria, por lo que dicha Ley de carácter general ha derogado tácitamente todas aquellas normas especiales anteriores que posibilitaban la inscripción en mérito a documentos privados con firmas legalizadas.***

20. Sin perjuicio de la tacha que merece el título alzado, en razón de la imposibilidad de utilizar a la fecha documentos privados con certificación notarial de firmas, la Sala considera necesario pronunciarse sobre la liquidación, pues cabe la posibilidad de que la adjudicación sea ratificada por los representantes actuales de la CAU Talla y que se instrumente mediante escritura pública o formulario registral (con arreglo al artículo 7° de la Ley N° 27755). En cuanto a este tercer extremo en controversia, sostenemos con la Registradora Núñez que el lote adjudicado al señor Rodas no está independizado, considerando que la independización consiste en abrir una partida registral para una sección de un predio de mayor área, conforme lo define el artículo 55° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, partida que en este caso recién se tendría que abrir.

En cuanto a los derechos registrales a pagar por la independización, encontramos arreglado a ley el monto liquidado, en razón que el Decreto Supremo N° 017-2003-JUS establece que por cada folio que se abra se pagará el 1.94% de la UIT, equivalente a S/.62.00.

21. En cuanto a la exigencia de pago por concepto de modificación de código catastral, este Colegiado también encuentra legal dicho pago, por cuanto en el Registro la parcela 103 ya aparece con un código catastral (12836), por lo cual este dato inscrito sí será modificado en una eventual independización, razón por la cual corresponde cancelar los derechos registrales como acto invalorado.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado,

SE RESUELVE:

VI. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la tacha decretada por la Registradora Pública Dra. Liliana Núñez Arestégui; **REFORMULANDO** los fundamentos de la misma, los cuales son los que constan en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral SUNARP

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral SUNARP

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO

Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral SUNARP

A partir de la entrada en vigencia del Registro de predios, todas las inscripciones que se hagan en el mismo, referentes a actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, deben constar en escritura pública o formulario registral, en este último caso cuando el valor del inmueble no sea mayor a 20 UIT.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 371 - 2005 - SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 04 de julio de 2005.

APELANTE : EDPYMES PROEMPRESA S.A.
TÍTULO : N° 152568 del 30 de marzo de 2005.
RECURSO : H.T.D. 242 del 15 de abril de 2005.
REGISTRO : De Predios de Lima.
ACTO (s) : Hipoteca
SUMILLA : FORMALIDAD DEL TÍTULO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la hipoteca constituida por Mery Betty Sánchez Atencia y Fredy Cosio Miranda a favor de EDIPYMES PROEMPRESA S.A. Con tal finalidad se presenta el contrato de mutuo con garantía hipotecaria con firmas legalizadas por el notario de Lima David Sánchez-Manrique Tavella el 29 de marzo de 2005.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, María Elena Juárez Trujillo, tachó el título por lo siguiente:

“1.- Mediante Ley N° 27755 de fecha 16.06.2002 se crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

2.- El Art. 2° de la citada Ley, señala que el Registro de Predios comprende el Registro de Propiedad inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, estableciendo además que el Proceso de Integración de dichos registros se efectuará en el plazo de dos años, computado a partir de la vigencia de dicha Ley.

3.- En su Art. 4° dispone respecto a la transmisión de solicitudes de inscripción de predios inscritos en el Registro Predial Urbano, que continuaran rigiéndose en todo lo que no se opongan a la presente Ley, por los Decretos Legislativos 495, 496, reglamentos, directivas y demás normas legales hasta la conclusión del plazo de dos años establecido en el Art. 2° (Lease 15.06.2004)

4.- El Art. 7° de la mencionada Ley establece asimismo, que vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el Art. 2°, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o formulario registral legalizado por Notario Publico cuando esté último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias y, que en los lugares donde no exista Notario Público podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz.

5.- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2004-SUNARP/SN meritua las inscripciones sobre la base de Escritura Pública, formularios registrales con legalización notarial, mandato judicial y acto administrativo.

6.- Mediante D.S. 023-2003-JUS del 07.11.2003 se reglamenta el Art. 7 de la Ley 27755.

7.- Por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 257-2004-SUNARP/SN de fecha 11.06.2004 se aprueban diversos modelos de formularios registrales legalizado por Notario, entre ellos el Formulario de Constitución, Modificación o Transferencia de Cargas o Gravámenes.

8.- Mediante D.S. 007-2004-JUS del 16.07.2004 se decreta que la formalidad de los títulos inscribibles prevista en el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley 27755, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por Escritura Pública bajo sanción de Nulidad, casos en los que la inscripción solo se efectuará en mérito a ésta.

Por lo expuesto y habiendo el usuario amparado su solicitud de inscripción ante el Registro de Predios, mediante Documento Privado con firmas legalizadas notarialmente con fecha 29.03.2005; se procede a tacharlo por no constituir título inscribible, debiendo en este caso merituar la inscripción solicitada mediante Escritura Pública o Formulario Registral con legalización notarial.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

1. En aplicación del último párrafo del artículo 2010° del Código Civil, diversas normas han establecido formalidades diferentes a la de los instrumentos públicos para la inscripción de un título, siendo una de éstas, la Ley General del Sistema Financiero y Sistema de Seguros, aprobado por ley N° 26702, estableciendo en el segundo párrafo del artículo 176° que no se requiere para efectos de la inscripción en los Registros Públicos, que los contratos celebrados por las Empresas del Sistema Financiero con sus clientes, que no excedan las 40 UIT, sean celebrados mediante Escritura Pública, bastando que los mismos se efectúen mediante documento privado con firma legalizada o protocolizada notarialmente.

2. En tal sentido, el apelante considera que la Ley N° 27755, “Ley que crea el Registro de Predios a Cargo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos” no modifica ni deroga el artículo 176 de la Ley General del Sistema financiero, debido a que ambas normas establecen regímenes excepcionales a lo establecido en el artículo 2010° del Código Civil. En consecuencia, las normas referidas establecen, respectivamente, como excepción, los formularios registrales y los contratos privados con firmas legalizadas entre otros con diferentes topes según sea el caso.

3. Finalmente, señala que la ratio Legis del artículo 7° de la Ley 27755 es el de buscar simplificar, desregular y reducir el costo de acceso al Registro, como lo señala expresamente el referido artículo, por lo que sería contraproducente que teniendo tales objetivos, pretenda derogar lo establecido en el artículo 176 de la Ley General del Sistema Financiero, toda vez que de derogarse la citada norma legal, se elevaría el costo de acceso al Registro Público

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio denominado Lote 2 de la Mz. E del Pueblo Joven San Juan Bautista III etapa, ubicado en el distrito de Comas, provincia de Lima, departamento de Lima, se encuentra registrado con N° P01036662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Consta de la mencionada partida que el dominio le corresponde a Zócimo Moisés Laura Mendoza y Celinda Marilú Morales Beltrán, ambos de estado civil solteros.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha Del Carmen Silva Díaz

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

Si la Ley N° 27755 ha derogado las normas especiales que establecían formalidades diferentes a la de escritura pública para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes en el Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

1. El principio de titulación auténtica se encuentra recogido por el artículo 2010° del Código Civil al prescribir como regla general que “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”, norma que debe ser concordada con el artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos⁶⁹.

A este principio se refiere Antonio Manzano Solano⁷⁰, expresando que: “No basta, sin embargo, cualquier título o documento, sino que, además, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos”.

2. El precitado artículo 2010 del Código Civil establece una excepción a la formalidad pública exigida para los títulos que sustentarán una inscripción, al permitir la disposición en contrario. En tal sentido, una disposición expresa puede permitir extender inscripciones en mérito de instrumentos privados, los mismos que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, deberán presentarse con firmas legalizadas notarialmente, salvo que exista disposición que establezca una formalidad diferente.

3. En lo que a inscripción de predios se refiere, han sido diversas las normas legales especiales que establecieron la posibilidad de utilizar documentos privados de fecha cierta, esto es, sólo con la legalización notarial de las firmas de los intervinientes, para

⁶⁹ Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN del 21 de marzo de 2005. El primer párrafo del artículo III del Título Preliminar señala que “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”.

⁷⁰ MANZANO SOLANO, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario: Para Iniciación y Uso de Universitarios, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1992, Volumen II, pag. 439.

inscribir los actos y contratos correspondientes. Estas normas de excepción fueron expedidas bajo consideraciones económicas orientadas a favorecer la contratación y el tráfico jurídico de los bienes, con la finalidad de coadyuvar decisivamente el abaratamiento de los costos de transacción e incentivar el acceso al Registro del mayor número de actos y contratos.

De ese modo, fueron promulgados, entre otros, dispositivos legales como el Decreto Ley N° 19330 (artículo único), los Decretos Legislativos N° 203 (artículo 32°) y N° 653 (artículo 10°), y la Ley N° 26702 (artículo 176°), todos los cuales franqueaban la inscripción de actos de enajenación o gravamen en mérito a documentos privados con legalización notarial de firmas, bajo la premisa de que el menor costo y la sencillez de la legalización de firmas facilitaban el acceso al registro.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la hipoteca constituida por Mery Betty Sánchez Atencia y Fredy Cosio Miranda a favor de EDIPYMES PROEMPRESA S.A. adjuntándose para tal efecto el documento privado con firmas legalizadas por el notario de Lima David Sanchez-Manrique Tavella el 29 de marzo de 2005. El apelante ampara su pedido en virtud de lo dispuesto en el artículo 176° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, al señalar que para efectos de la inscripción en los Registros Públicos, los contratos que las empresas del sistema financiero y de seguros celebren con sus clientes, podrán extenderse en documento privado con firma legalizada notarialmente, o ser protocolizados notarialmente, salvo aquellos contratos cuyo valor exceda de cuarenta (40) UITs, en cuyo caso sí será necesario la escritura pública.

5. Sin embargo, cabe señalar que con posterioridad a dicha ley, la Ley N° 27755, publicada el 15 de junio de 2002, creó el Registro de Predios, unificando en éste, los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, estableciendo un proceso de integración, de dos años de duración, que culminó el 15 de junio de 2004. Dicha integración se realizó en dos etapas: en la primera, el Registro Predial Urbano se incorporó a la SUNARP. En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano se integró al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP.

Ante ello, el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755, estableció que vencido el plazo de integración de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales (16 de junio de 2004), todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública, o mediante formulario registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). Precisa el mencionado artículo que en los lugares en los que no existan notarios públicos podrá habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante Jueces de Paz.

Dicho esto, corresponde determinar si la Ley N° 27755 ha derogado a las normas especiales que permitían la inscripción sobre la base de documentos con firmas legalizadas notarialmente, a fin de establecer si al Registro de Predios sólo puede accederse mediante escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, o por documento privado con firma legalizada notarialmente, como es el caso del artículo 176° de la Ley N° 26702.

6. Existe un conflicto de normas siempre que para un determinado supuesto de hecho estén previstas dos consecuencias jurídicas incompatibles en virtud de dos normas diversas pertenecientes al sistema. Es decir, el sistema jurídico presenta una antinomia cada vez que un supuesto determinado es susceptible de dos diversas y opuestas

soluciones con base a normas presentes en el sistema.

Tradicionalmente, entre los métodos o criterios de solución de las antinomias, en doctrina suelen enumerarse tres criterios: a) el criterio jerárquico, en virtud del cual en caso de conflicto entre normas provenientes de fuentes jerárquicamente ordenadas (o sea, dispuestas en grados diversos en la jerarquía de fuentes), la norma jerárquicamente inferior debe considerarse inválida y, por tanto, no debe aplicarse; b) el criterio de especialidad, en virtud del cual la norma especial deroga a la norma general, y c) el criterio cronológico o temporal, que en el caso de existir conflicto entre normas provenientes de fuente jerárquicamente equiparadas (o sea, dispuestas sobre el mismo plano en la jerarquía de fuentes), la norma anterior en el tiempo debe considerarse abrogada y en consecuencia debe aplicarse la posterior.

Al respecto, Neves Mujica señala que “El conflicto se produce, pues, cuando dos o más normas regulan simultáneamente el mismo hecho, de modo incompatible entre sí. En tal hipótesis, el problema central es la selección de la norma aplicable: cuál se escoge y por qué. Esta cuestión se ha planteado en la teoría general del derecho, que ha propuesto tres criterios sucesivos para la determinación de la norma aplicable: la jerarquía, la especialidad y la temporalidad. De este modo, si las normas divergentes tienen rango distinto, debe preferirse la superior sobre la inferior; si su rango es el mismo, la escogida debe ser la de alcance especial sobre la general; pero si tienen igual ámbito, ambas especiales o ambas generales, debe preferirse la posterior sobre la anterior”.³

7. En el numeral 1 del presente análisis se señaló que el principio de titulación auténtica, se encuentra recogido en el artículo 2010º del Código Civil. Esto en virtud de que dicho precepto establece que la inscripción se realiza a través de un título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Aquí el *supuesto de hecho* que pretende regular la citada norma legal es la propia inscripción, y la *consecuencia jurídica* que se atribuye a dicho supuesto, consiste en la *obligación* de que el título conste en instrumento Público para que pueda ser efectiva su inscripción ante el Registro.⁴

Respecto del Registro de Predios, el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755 establece que las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante Formulario Registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas Tributarias (20 UIT). Dicho precepto, puede considerarse como una norma de carácter especial respecto del artículo 2010º del Código Civil, al permitir que de manera excepcional el Formulario Registral legalizado por notario sea también un documento válido para la inscripción de la titularidad que recae sobre un predio determinado ante el Registro.

8. Sin embargo, debe tenerse presente que el Formulario Registral legalizado por Notario Público, tal como está regulado por el D.S. 023-2003-JUS, tiene también carácter de instrumento Público, por cuanto el Notario, al legalizar los formularios registrales, está dando fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencia, exigiendo para tal

³ NEVES MUJICA, Javier. *Introducción al derecho Laboral*. PUCP. Fondo Editorial, Segunda Edición, Agosto 2003, Lima-Perú, pag. 127.

⁴ Marcial Rubio al definir los elementos de la norma Jurídica señala que: “la consecuencia es el efecto que el autor de la norma jurídica atribuye, lógico-jurídicamente, a la verificación del supuesto de la realidad” Asimismo, sostiene que la consecuencia atribuida por la norma al supuesto puede revestir diversas modalidades, pudiendo implicar el establecimiento de un derecho, un deber, la creación de una situación jurídica o el establecimiento de una obligación. RUBIO CORREA, Marcial. *El Sistema Jurídico Introducción al derecho*. PUCP. Fondo Editorial, Quinta Edición, marzo 1991, Lima-Perú, pag. 113.

efecto, que el formulario sea llenado y suscrito ante él, de tal forma que pueda corroborar la libre voluntad, capacidad e identidad de los contratantes. En tal sentido, se puede afirmar que el carácter de norma especial que se puede atribuir al segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N° 27755 respecto la norma general del artículo 2010° del Código Civil, no constituye una excepción o una situación especial, puesto que el formulario registral legalizado por notario público en buena cuenta sigue siendo un instrumento público, y en ese sentido se mantiene consecuente con el principio de titulación auténtica recogido en el artículo 2010° del Código Civil.

De otro lado, si se compara los alcances de dicho precepto con la regulación que establece el artículo 176° de la Ley N° 26702, se advierte que los contratos de las empresas del sistema financiero y de seguros celebrados con sus clientes, al poder extenderse en documento privado con firma legalizada notarialmente, o ser protocolizado notarialmente, salvo de aquellos contratos cuyo valor exceda de cuarenta (40) UITs; se advierte que dicha norma, está estableciendo una excepción o situación especial respecto del principio de Titulación auténtica. Es decir, la consecuencia Jurídica que le atribuye esta norma al supuesto de hecho que viene a ser la inscripción de un contrato de hipoteca ante el Registro de Predios, es que la inscripción se haga en mérito a un documento Privado con firma legalizada notarialmente, siendo está, una clara excepción a la regla general del artículo 2010° del Código Civil y consecuentemente al artículo 7° de la ley N° 27755.

Siendo este el caso, se puede concluir que la divergencia normativa se presenta entre una norma especial anterior, como es el artículo 176° de la Ley N° 26702, cuya fecha de publicación es el 9.12.96, y una norma general posterior, que resulta siendo el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755 publicada el 15 de junio de 2002.

9. Ahora bien, nuestro ordenamiento carece de una norma legal que regule el conflicto entre una norma general posterior frente a otra de carácter especial anterior. Un sector de la doctrina entiende que el criterio de especialidad debería ser reformulado de la siguiente manera: la norma especial no es abrogada por la norma general sucesiva, sino que constituye una derogación de ella, es decir restringe su campo de aplicación por lo que debería de prevalecer la norma especial anterior. Sin embargo, también se sostiene que la norma sucesiva, aunque sea general, abroga a la precedente, aunque sea especial, en virtud del criterio cronológico antes descrito.

Frente a esta dualidad de criterios, la alternativa más plausible parece ser la propuesta por Giustani: el conflicto debe dirimirse atendiendo a la voluntad de la norma general posterior, esto es, si evidencia un *animus derogatorio* por tener amplitud tal que no tolere excepciones, ni siquiera de leyes especiales.⁵ Ello nos lleva, en el caso concreto, a analizar los antecedentes legislativos de la Ley N° 27755, así como la evaluación hecha por el Tribunal Constitucional en sus sentencias del 30.04.2003 y 04.07.2003 recaídas en las acciones de Inconstitucionalidad N° 016-2002-AI/TC y 001/003-2003-AI-TC.

10. El texto final de la Ley N° 27755 incorporó en su artículo 7° la alternativa del Formulario Registral legalizado exclusivamente por Notario (o juez de paz, a falta de este), cuando el valor del inmueble fuera inferior a 20 UITs. A diferencia del texto aprobado por la Comisión de Justicia, el vigente carece de la salvedad respecto a las disposiciones contrarias de la ley, por lo que esta diferencia permite sostener que la Ley N° 27755 busca eliminar la titulación fehaciente en el Registro de Predios, al ofrecer sólo dos alternativas: escritura pública o formulario registral.

⁵ GUASTINI, Ricardo. *Estudios sobre la interpretación Jurídica*. UNAM. Editorial Porrúa, 2000

La citada Ley fue objeto de dos demandas de inconstitucionalidad incoada por diversos colegios de Notarios del país, precisamente en cuanto a la permisión de utilizar el Formulario Registral como medio alternativo para acceder al Registro, demandas que fueron declaradas infundadas por el Tribunal Constitucional. Sostuvo el Tribunal que si bien la seguridad jurídica del derecho de propiedad se obtiene a través de su inscripción en un Registro Público, “es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad”.

11. En la sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, el Tribunal Constitucional señaló que la finalidad de la Ley N° 27755 al establecer el uso alternativo pro inscripción del Formulario Registral era constitucionalmente legítima, al pretender dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo a través de su inscripción. Agregó que el abaratamiento de los costos de transacción con fines de inscripción posibilitará que un mayor número de propietarios acceda al Registro, por lo que *el Formulario Registral, al ser menos costoso que la escritura pública, se presenta como un medio adecuado para lograr la finalidad buscada por la ley N° 27755.*

Asimismo, analizando el impacto del uso del Formulario Registral sobre el Principio de Seguridad Jurídica, el Tribunal Constitucional precisó que si bien el Formulario reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, esta no se ve desvirtuada desde que dicho formulario debe ser legalizado por Notario Público, cuya intervención dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento.

Por todo ello, concluye el Tribunal Constitucional que el Formulario Registral no desvirtúa la seguridad jurídica, sino que la respeta dentro de los términos todavía razonables, por lo que constituye una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral”

12. En la sentencia dictada en el Expediente Acumulado N° 001/003-2003-AI/TC en la cual el Tribunal Constitucional perfila nítidamente su criterio sobre la constitucionalidad del Formulario Registral, al señalar que se trata de un nuevo instrumento público notarial protocolar, toda vez que el notario, al legalizarlo, debe “dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de la personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances de los mismos; Constatar la identidad de los contratantes; verificar la validez de las firmas, verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados; conferir fecha cierta al formulario y conservar copia del documento original.” Estos requisitos fueron incorporados en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS, que reglamentó el artículo 7° de la Ley N° 27755.

13. De los fundamentos glosados, resulta claro que para el Tribunal Constitucional resultará válida una alternativa legal para efectos de inscripción distinta a la escritura pública, siempre que respete el principio de seguridad jurídica en términos razonables, pues sólo cumpliendo tal requisito podrá sostenerse que se trata de una opción legítima para conseguir que un mayor número de propietarios inscriba su derecho. De lo sostenido por el Tribunal Constitucional, queda claro que los alcances de la intervención notarial en la legalización del formulario registral, esto es, las actividades por él desplegadas constituyen la garantía para que la seguridad jurídica no se vea sensiblemente afectada,

de tal modo que se vea sacrificada en aras de permitir un acceso menos costoso y más sencillo al Registro. Por lo tanto, resulta válido interrogarnos acerca de si el documento con firmas legalizadas supera el examen de razonabilidad, de tal modo que aún vigente la Ley N° 27755, sea posible utilizarlo.

14. Conforme el artículo 1° de la Ley de Notariado-Decreto Ley N°26002, el notario es el profesional que está investido por el Estado de las facultades esenciales de brindar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, y tramitar procedimientos no contenciosos. Adicionalmente, el Estado le ha conferido facultades secundarias, como la comprobación de hechos, actos o circunstancias. Las primeras son esenciales por cuanto el notario realiza diversas conductas encaminadas a proporcionar certeza acerca de la eficacia de la manifestación de voluntad de quienes celebran un acto jurídico.

Cuando el notario ejerce las facultades que hemos denominado secundarias, no desarrolla todas las conductas antes descritas, sino que se limita a efectuar una labor de constatación de hechos o de verificación de circunstancias, sin evaluar (o evaluando mínimamente) identidades, capacidad de los intervinientes, libertad de la conducta, etc. Según los artículos 106°, 108° y 109° de la Ley del Notariado, el notario certificará firmas en documentos privados cuando le conste su autenticidad de modo indubitable; siendo irresponsable por el contenido del documento, tanto así que puede legalizar firmas en documentos redactados en idioma extranjero.

Ahora bien, aunque la mayor garantía de autenticidad sería la suscripción en presencia del notario, la ley no exige dicho requisito. De ese modo, resulta subjetivo el criterio que asuma cada notario para cerciorarse de la autenticidad de la firma puesta en un documento. De otro lado, si el notario no asume responsabilidad de la firma puesta en un documento, ello implica que no examina la capacidad, libertad y conocimiento de los firmantes, es decir, no efectúa ningún análisis de validez del acto contenido en el documento privado.

15. Ha señalado el Tribunal Constitucional que la seguridad jurídica no sufre desmedro alguno en razón de que la intervención del notario al legalizar el formulario registral va más allá de la simple legalización de firmas, sino que se adentra en el análisis de la validez del acto. Obviamente, no puede afirmarse lo mismo del documento con firmas legalizadas, por sus características que lo tornan poco confiable como documento que, previo a su inscripción, proporcione seguridad jurídica a la contratación. En ese sentido, el documento privado con firmas legalizadas desvirtúa la seguridad jurídica, por lo que no puede considerarse una opción legislativa proporcional para conseguir que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral.

16. Tal como se sostuvo en el punto 10 del presente análisis, la Ley N°27755, al contemplar como únicos documentos susceptibles de inscripción en el Registro de Predios a la escritura Pública y al Formulario Registral, tiene una voluntad derogatoria de aquellas normas especiales que posibilitan la inscripción en mérito a documentos privados con firmas legalizadas. Dicha conclusión, basada en un análisis histórico y literal del texto legal, se ve corroborada gracias a las razones suministradas por el Tribunal Constitucional en las Sentencias invocadas. En consideración a ello, la Ley 27755 fue expedida con la clara intención de consagrar a la escritura pública y al formulario registral (en los casos que corresponda) como los únicos documentos con vocación inscriptoria, por lo que dicha Ley de carácter general ha derogado tácitamente todas aquellas normas especiales anteriores.

17. De otro lado, en aplicación del método sistemático por ubicación con otra norma⁶, cuyo procedimiento de interpretación debe hacerse teniendo en cuenta el conjunto o subconjunto normativo, en el cual se halla incorporada la norma por interpretar, a fin de que su *ratio legis* sea esclarecida por los elementos conceptuales propios de tal estructura normativa, cabe señalar que el artículo 10º de la Ley 27755, al disponer que quedan derogadas todas las demás normas que se opongan a la dicha Ley, pone en evidencia la intención derogatoria de la propia Ley 27755 respecto de aquellas normas especiales anteriores que posibilitan la inscripción en mérito a documentos privados con firmas legalizadas.

18. Por lo tanto, la hipoteca cuya inscripción se solicita, adjuntándose para tal efecto el documento privado con firmas legalizadas por el notario de Lima David Sanchez-Manrique Tavella el 29 de marzo de 2005, es decir, con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del Registro de Predios, constituye un acto de disposición emanado de la voluntad de las partes, razón por la que le resulta de aplicación la formalidad exigida en segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755.

19. Finalmente, siguiendo los lineamientos establecidos en la jurisprudencia registral, contenidos en las Resoluciones del Tribunal Registral N° 235-2005-SUNARP-TR-L del 22 de abril de 2005, N° 287-2005-SUNARP-TR-L del 24 de mayo de 2005 y 218-2004-SUNARP-TR-T, debe confirmarse la tacha formulada por el Registrador Público, de conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima a la inscripción del título señalado en el encabezamiento, en mérito a los considerandos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

INTERVENCIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

⁶ RUBIO CORREA, Marcial.. Op. cit. pág. 296

No compete al registrador la verificación de la existencia ni la validez de la obligación garantizada con la hipoteca.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Es inscribible un título no obstante existan gravámenes en la partida y en el contrato se afirme que el predio se encuentra libre de ellos.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº P003-98-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 30 de enero de 1998.

VISTA, la apelación interpuesta por JULIO VILLAMONTE BARRIGA (mediante Hoja de Trámite Documentario Nº 7565 de fecha 30 de -abril de 1997) contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro General de Pesquería, Dr.Manuel Luis Del Villar Prado, a la solicitud de inscripción de la escritura pública de Reconocimiento de Deuda e Hipoteca Naval en mérito a parte notarial. El título , se presentó el día 18 de marzo de 1997 bajo el Nº44560. ***El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: "1. Habiéndose adjuntado la escritura pública, en ella no se indica donde corren inscritos los poderes de don Luis Rolando Rodríguez Villanueva representante de Empresa de los productos del Mar E.I.R.L. con facultades expresas para otorgar préstamos e Hipotecas (Registro Mercantil). 2. Tampoco indica dónde corre inscrito el poder del representante de Empresa Pesquera Inca Roca E.I.R.L. Oscar Mateo Villamonte Pinazo con facultades expresas para constituir hipotecas sobre bienes de su representada. Si en caso las partidas registrales del Registro Mercantil donde están inscritas la razón social de la empresa estuvieran en provincia debe adjuntar el certificado de vigencia de poder en original o en su defecto copia literal del mismo registro. Si está en el Registro Mercantil de Lima, no será necesario adjuntar, sólo indicar. 3. La partida registral de la embarcación tiene hipotecas y embargos por tanto la cláusula cuarta debe ser aclarada. Sírvase aclarar mediante escritura pública aclaratoria. El acuerdo de JGE del 18/12/96 debe estar inscrito en la partida mercantil de Pesquera Inca Roca. 4. Existen títulos pendientes 203064, 44527. Reingrese el presente título en su oportunidad";*** interviniendo como Vocal ponente el Dr. Alvaro Delgado Scheelje; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado el apelante solicita la inscripción de la hipoteca naval constituida mediante escritura pública de fecha 21 de diciembre de 1996, ante Notaría de Ilo, Dra. Yolanda Lucía Insua Arroyo, otorgada por la Empresa Pesquera Inca Roca E.I.R.Ltda. a favor de la Empresa de los Productos del Mar E.I.R.Ltda. y de don Luis Rolando Rodríguez Villanueva, sobre la embarcación pesquera Inca Roca;

Que, en el asiento 7, fojas 130 del tomo 33 del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras aparece inscrito el dominio de la Empresa Pesquera Inca Roca E.I.R.Ltda. sobre la embarcación pesquera denominada "Inca Roca"

Que, según los artículos 52 y 53 del Decreto Ley Nº 25977, Ley General de Pesca y el artículo 45 del Reglamento General de Pesquería, son inscribibles en el Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras las hipotecas y demás gravámenes que afecten las embarcaciones;

Que, el Código Civil, en el primer párrafo de su artículo 1097, establece que *"por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero"*, y el inciso 1° del artículo 1099 del mismo cuerpo legal, señala como requisito de validez de la hipoteca que quien *afecte el bien sea el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley*;

Que, en consecuencia, lo determinante es la intervención y consentimiento del propietario del bien afectado y en tal sentido debe acreditarse previamente las facultades del representante para disponer de los bienes de su representada, constituyendo gravámenes;

Que, consta del título archivado N° 853 del 18 de noviembre de 1981 del Registro de Embarcaciones Pesqueras, que la propietaria de la embarcación sub-materia, Compañía Pesquera Inca Roca E.I.R.Ltda., se encuentra registrada en los Registros Públicos de Moquegua;

Que, consta inserta en la escritura pública venida en grado el acta de acuerdo de junta extraordinaria de la empresa Pesquera Inca Roca E.I.R.L. de fecha 18 de diciembre de 1996 que aprueba la constitución de hipoteca sobre la Embarcación Pesquera Inca Roca E.I.R.Ltda. a favor de la Empresa de los Productos del Mar E.I.R.Ltda. y su gerente Luis Rolando Rodríguez Villanueva, no obstante, previamente debe acreditarse la vigencia de dicho acuerdo presentando la copia literal de la partida registral y como bien señala el Registrador en el primer extremo de la observación, a efectos de constatar la vigencia de las facultades en virtud de las cuales actúa el representante de la empresa constituyente del gravamen, debe presentarse también el respectivo certificado de vigencia de poder o copia literal de la partida registral del Registro Mercantil de Moquegua;

Que, en cuanto al segundo extremo de la observación formulada, si bien la hipoteca tiene carácter accesorio respecto de la obligación que garantiza, dicha realidad no se ve afectada por la falta de intervención del acreedor, toda vez que al Registrador no le compete la verificación de la existencia ni validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que dicha obligación se encuentra expresada en el acto constitutivo de la hipoteca, elemento suficiente y necesario para proceder a la inscripción de la misma, tal como ya se ha pronunciado más ampliamente esta instancia en la Resolución N° 279-97-ORLC/TR del 07 de julio de 1997;

Que, ello obedece a la especial naturaleza del derecho real de hipoteca, ya que, en tanto atribución patrimonial mediante la afectación jurídica de un inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación, no supone la desmembración del derecho de propiedad del otorgante y, consecuentemente, no lleva consigo un necesario desplazamiento patrimonial ni una correlativa adquisición por parte del acreedor de la obligación garantizada que se ve beneficiado patrimonialmente con tal atribución, por lo que es perfectamente posible constituir e inscribir un otorgamiento unilateral de hipoteca, con lo que el derecho habrá nacido sin perjuicio de que aún no se haya transmitido;

Que, en consecuencia, si bien la validez y existencia de la hipoteca se encuentra condicionada por la validez y existencia de la obligación cuyo cumplimiento garantiza, dado el carácter accesorio de aquella respecto de ésta, la intervención y consentimiento del acreedor hipotecario, tanto en su condición de beneficiario de la atribución patrimonial como en su calidad de acreedor obligacional, resulta irrelevante a efectos de que la garantía hipotecaria se constituya e inscriba válidamente, por lo que debe desestimarse el segundo extremo de la observación;

Que, en relación al tercer extremo de la observación, debe tenerse en cuenta que la falta de correspondencia entre lo señalado en la cláusula ,cuarta de la escritura pública y lo que aparece en la partida registral no resulta relevante para efectos de denegar una inscripción, toda vez que las hipotecas y embargos registrados no se verán perjudicados ni en su eficacia ni en su rango por la afirmación de que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y que la hipoteca que se constituye es primera y preferente;

Que, por otro lado, las partes contratantes y los terceros se ven afectados por el contenido de la partida registral debido a la cognoscibilidad general que produce la publicidad jurídica, por lo que el mismo les será oponible aun cuando no hubieran accedido a su conocimiento efectivo, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 2012 del Código Civil, todo lo cual lleva concluir que la publicidad negocial e interpartes en ningún caso puede prevalecer sobre la heteropublicidad que emana de un registro jurídico, por lo que también debe desestimarse el tercer extremo de la observación;

Que, en relación al último extremo de la observación, los títulos 203064 del 23 de diciembre de 1996 y 44527 del 18 de marzo de 1996 que se encontraban apelados al momento en que el Registrador calificó el título materia de alzada y que formalmente, impedían su inscripción, fueron resueltos por esta instancia mediante Resolución del Tribunal Registral N° P005-97-ORLC/TR del 29 de abril de 1997 y Resolución del Tribunal Registral N° P002-98-ORLC/TR del 30 de enero 1998, respectivamente, denegando la inscripción del primero de ellos y disponiendo la inscripción del segundo por considerar que no había incompatibilidad entre uno y otro;

Que, de otro lado y en atención a lo señalado por el recurrente en su escrito de apelación, cabe precisar que el inciso c) del artículo 29 del Reglamento General de Pesquería, Decreto Supremo N° 007-89-PE, establece que el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título por estar pendiente de calificación en la misma partida registral un título anterior;

Que, sin embargo, desde el momento en que se interpuso recurso de apelación contra el título materia de alzada, su asiento de presentación continuó prorrogado, pero ya no por el inciso c) del citado artículo 29 sino por el inciso a) del mismo artículo, según el cual también se prorroga el término del asiento de presentación si se interpone el recurso de apelación;

Que, no obstante ello, el Registrador procedió innecesariamente a solicitar la prórroga del asiento de presentación por 30 días adicionales, la misma que fue concedida mediante Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble N° 248 del 15 de abril de 1997, sobre la base del artículo 28 del Reglamento General de Pesquería concordado con el artículo 144 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, asimismo, el artículo 30 del citado Reglamento establece que la prórroga a que se refiere el artículo 29 concluye a los 8 días útiles de finalizadas las causales antes indicadas;

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- CONFIRMAR el primer extremo de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Pesquería al título referido en la parte expositiva y **REVOCARLA** en lo demás que contiene por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

2.- DISPONER que el título es inscribible siempre que se cumpla con subsanar el defecto advertido en el segundo considerando de la presente Resolución dentro de los 8 días siguientes de notificada, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento General, de Pesquería.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

Martha Silva Díaz
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

Alvaro Delgado Scheelje
Vocal (e) del Tribunal Registral

Yasmín Bolívar Soriano
Vocal (e) del Tribunal Registral.

La cesión de hipoteca no supone de modo alguno, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca, en tanto no modifica ninguno de sus elementos constitutivos. Por tanto, el plazo para la extinción de una hipoteca cedida no se computa conforme al artículo 120º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino a partir del acto constitutivo, conforme a la regla del artículo 3º de la Ley N° 26639 que resulte aplicable.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 072- 2005 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 11 de febrero de 2005

APELANTE : SEBASTIAN GUEVARA BEGAZO
TÍTULO : N° 330443 del 18 de octubre de 2004
RECURSO : HTD N° 52203 del 11 de noviembre de 2004
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Cancelación de hipoteca.
SUMILLA : CESION DE HIPOTECA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca por US \$ 30,000 dólares, constituida sobre el predio ubicado en el lote 4, Mz. P, parcela A de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, registrado en la partida N° P01191307 a favor del Banco de Comercio.

El título presentado está conformado por la Declaración Jurada formulada por Sebastián Guevara Begazo, con firma legalizada por notario Eduardo de la Lama Rivero el 18 de octubre de 2004.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, sede Lima, Edna Úrsula Abarca Torres, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“De conformidad con el artículo 112 del Reglamento del Registro de Predios en el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida la inscripción caduca a los 10 años contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del respectivo título, visto el título archivado N° 105221 del 9.2.1994 que dio mérito para extender el asiento de hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita, no se puede determinar la fecha de vencimiento del plazo del crédito.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su apelación en lo siguiente:

La Registradora no ha considerado que la hipoteca garantiza una obligación generada mediante escritura pública del 12.5.1993 en la que se establece expresamente que el citado financiamiento ha sido otorgado a 360 días, plazo que se debe tener presente para efectos de la caducidad.

Si bien es cierto, luego de dicho gravamen se suscribió una escritura pública el 5.2.1994, donde se transfiere la deuda garantizada y por ende se cancela la hipoteca y se extiende una nueva para garantizar la obligación individualizada, precisada originariamente esto no necesariamente implica una ampliación del plazo financiado, esto es, extender el plazo del crédito garantizado; en consecuencia a la fecha el plazo de caducidad se encuentra vencido, pues han transcurrido más de 10 años de la fecha real del financiamiento, por lo que debe operar la caducidad de pleno derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca cuya cancelación se solicita y que recae sobre el predio constituido por el lote 4 de la Mz. P de la parcela A de la Urbanización popular Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, se encuentra inscrita en el asiento 0004 de la partida con código de predio P01191307. Está constituida a favor del Banco de Comercio hasta por la suma de US \$ 30,000 dólares americanos.

En el asiento 0005 está inscrita la cesión de hipoteca otorgada por el Banco de comercio a favor de la Caja de Pensiones militar Policial, quien es la nueva acreedora hipotecaria, en virtud de la escritura pública del 1.10.1998 otorgada ante el notario de Lima, Javier Aspauza Gamarra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si la cesión de hipoteca supone la modificación del acto constitutivo de la misma.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122^o del Código Civil establece las causales de extinción de la hipoteca, señalando las siguientes:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.

Posteriormente, mediante el artículo 3^o de la Ley N^o 26639, se estableció una nueva causal para la extinción de la hipoteca⁷¹, en los términos siguientes:

"Artículo 3^o.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras

⁷¹ Véase el Precedente vinculante aprobado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, en los términos siguientes:

"El artículo 3^o de la Ley N^o 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122^o del Código Civil."

Criterio adoptado en la Resolución N^o 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, *si no fueran renovadas*. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

2. De lo previsto en el artículo precitado, se desprenden dos supuestos para la extinción de la hipoteca por el transcurso del plazo o, lo que es lo mismo, para su extinción por caducidad:

1. Cuando se trate de gravámenes que garantizan créditos: A los 10 años de vencimiento del plazo del crédito garantizado.
2. Cuando se trate de gravámenes que no garantizan créditos: A los 10 años de la fecha de la inscripción.

Se encuentran dentro del segundo de los supuestos mencionados, conforme al artículo 112º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.

Asimismo, conforme se ha establecido en jurisprudencia vinculante del Tribunal Registral y en reiteradas resoluciones emitidas por esta instancia⁷², se encuentran dentro del segundo de los supuestos mencionados, las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras o eventuales, y las hipotecas que se hubiesen inscrito no obstante garantizar obligaciones indeterminadas.

3. Como se ha señalado en el primer acápite anterior, la norma prevista en el artículo 3º de la Ley N° 26639 precisa que la extinción de las hipotecas se produce en los plazos previstos en ella, salvo que fueren renovadas.

Al respecto, reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral había interpretado que, tratándose de hipotecas que garantizan créditos, dado que su extinción está vinculada al transcurso del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, la renovación suponía la modificación del plazo de vencimiento de dicha obligación, modificación que a la vez requería la intervención del acreedor y del deudor. Por tanto, únicamente se aceptaba la renovación con el asentimiento del deudor.

Sin embargo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que entró en vigencia el 19 de enero de 2004, estableció en su artículo 118º la norma siguiente:

"Artículo 118º.- (...)

La renovación (...) se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma legalizada, en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido. (...)"

Asimismo, con relación a la caducidad del asiento renovado, se estableció lo siguiente:

⁷² Precedente vinculante aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral:

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004.

Resoluciones N° 449-2004-SUNARP-TR-L de 23 de julio de 2004 y N° 540-B-2004-SUNARP-TR-L de 10 de setiembre de 2004.

"Artículo 119º.- El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 118º se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación."

En consecuencia, en armonía con lo previsto en el artículo 3º de la Ley N° 26639, la renovación es la forma de impedir la extinción de la inscripción de la hipoteca, en los casos en que la obligación garantizada no se hubiese extinguido, norma que resulta concordante con la característica de "accesoriedad" de la hipoteca.

4. Resulta claro, asimismo, que tratándose de hipotecas que garantizan créditos, cuya extinción se encuentra sujeta al plazo de vencimiento de la obligación, si el referido plazo fuese ampliado por pacto entre acreedor y deudor, el plazo para su extinción empezará a computarse desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación.

En tal sentido, siendo relevante la información relativa al plazo de vencimiento de la obligación, con relación a la vigencia de la inscripción de la hipoteca, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente vinculante:

"La fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado y su modificación, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan obligaciones garantizadas por gravámenes inscritos, requerirán acceder al registro en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3º de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo."⁷³

En el mismo sentido, el artículo 109º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar la información que debe constar en el asiento de inscripción de la hipoteca, indica en el literal c: "La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando corresponda."

5. Sin embargo, no obstante haberse establecido la renovación unilateral de la inscripción de la hipoteca, como el medio idóneo para extender el plazo de vigencia de la hipoteca, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha introducido la siguiente norma:

"Artículo 120º.- Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3º de la Ley N° 26639, *el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado.*

En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título."

Es decir, en vía reglamentaria se ha establecido una nueva forma para modificar el plazo de vigencia de la inscripción de la hipoteca (limitándolo o extendiéndolo), distinta a la renovación, cual es *la inscripción de cualquier modificación del acto constitutivo de la hipoteca.*

Al respecto, es preciso señalar que la aplicación del referido artículo sin discriminar los distintos supuestos posibles, podría conducirnos a la conclusión - no deseada -, de limitar la vigencia de la inscripción de la hipoteca incluso a plazos inferiores al vencimiento de la

⁷³ Criterio adoptado en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003. Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de junio de 2003.

obligación garantizada. Por ejemplo: se constituye e inscribe en 1990 una hipoteca en garantía del pago de un mutuo ascendente a US \$500,000.00 pagaderos en 20 años; es decir, dicha obligación vencería el año 2010 y la hipoteca el año 2020. El año 1995, se cede la hipoteca en favor de un tercero, quien se convierte en el nuevo acreedor o titular del derecho de garantía, cesión que se inscribe el mismo año. Si aplicamos la norma del artículo 120º, el plazo para la extinción de la hipoteca se computaría desde la fecha de esta última inscripción, es decir, desde 1995, cuando aún no ha vencido el plazo para el cumplimiento de la obligación.

Al margen de lo expresado en el párrafo precedente, en el presente caso debe analizarse los elementos del acto constitutivo de la hipoteca, a fin de determinar los supuestos para la aplicación de los efectos previstos en el artículo 120º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios antes citado.

6. El artículo 1097º del Código Civil establece que "por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero." Agrega el citado artículo que "la garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado."

Al margen de señalar que la definición del citado artículo resulta insuficiente, en tanto no abarca diversos supuestos regulados en el mismo código sustantivo, como son la hipoteca en garantía de obligación futura o eventual (artículo 1104º), la hipoteca en garantía de títulos valores (artículo 1108º), o el título de crédito hipotecario negociable, en los cuales al otorgarse el documento constitutivo de la hipoteca las obligaciones garantizadas aún no existen, debe decirse que resulta claro que la hipoteca no es sino una afectación impuesta por el propietario del inmueble.

Como precisa Cuadros Villena⁷⁴, el titular de un derecho de propiedad tiene dos clases de potestades sobre los bienes de que es dueño: las potestades sobre el valor de uso y las potestades sobre el valor de cambio. Los derechos reales sobre bien ajeno son de dos clases: aquéllos en que se transmite las potestades sobre el valor de uso de las cosas y por tanto, el titular sobre bien ajeno puede utilizar los bienes y aprovecharlos (usufructo, uso, habitación, servidumbre, superficie) y aquéllos otros en que se transmite las potestades de disposición, cuando el propietario *transmite al acreedor la facultad de vender o hacer vender el bien*, para pagar con su valor la obligación incumplida (prenda, hipoteca, anticresis).

Agrega el citado autor que la hipoteca nace de la voluntad unilateral del propietario, no existe propiedad ajena y sin embargo queda constituida la hipoteca, la misma que no es para que el propietario se garantice a sí mismo el cumplimiento de la obligación. El propietario constituye hipoteca sobre sus bienes, pero serán personas extrañas las que intervengan como acreedores.

7. El artículo 1099º del Código Civil, complementado por el artículo 1098º de la misma norma, establece los requisitos de validez de la hipoteca que se señalan a continuación:

1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

⁷⁴ **CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand.** *Derechos Reales*. Tomo IV, 1ra. Edición. Editora Fecat E.I.R.L. Lima, 1996. Pág. 278.

3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.
4. Que se constituya por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.

Con relación a ello, Cuadros Villena señala que "el acto jurídico es el resultado de la manifestación de voluntad de las partes; sin embargo su eficacia o invalidez está librada a la disposición de la ley." Agrega que "los requisitos de validez del acto jurídico resultan de la evaluación de sus elementos constitutivos, evaluación que ha hecho la ley, por razones de orden público, es decir, para mantener el orden social."

En consecuencia, el acto constitutivo de la hipoteca debe contar con los elementos señalados en el artículo 1099º del Código Civil, con la precisión establecida en el artículo 1098º de la misma norma. Así, los requisitos del referido acto constitutivo en cuanto al fondo son los siguientes: propiedad del bien, capacidad del hipotecante, especialidad del crédito y especialidad de la garantía. Asimismo, como requisitos de forma se aprecian los siguientes: el instrumento en que se constituye y la publicidad (registro).

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos supone la nulidad del acto constitutivo. Resulta claro que tratándose de los supuestos previstos en los artículos 1104º y 1108º del Código Civil, así como en los supuestos regulados en normativa especial, no se requiere la determinación o determinabilidad de la obligación garantizada al otorgamiento del acto constitutivo.

En tal sentido, en aplicación de lo previsto en el artículo 120º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el plazo de caducidad del asiento de la hipoteca, en los casos en que se hubiese modificado alguno de los elementos del acto constitutivo señalados en el presente acápite (la obligación, el propio gravamen), se contará con referencia al título modificatorio respectivo, es decir, el plazo de diez años se computará a partir de la fecha de presentación del título que contiene la modificación.

8. En el presente caso, se solicita la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 00004 del predio inscrito con el código N° P01191307, la misma que fuera cedida según consta del asiento 00005 de la misma partida registral.

Revisado el título archivado N° 105221 del 22 de agosto de 1994, éste contiene la escritura pública de 9 de febrero de 1994, otorgada ante notario Oscar E. Medelius Rodríguez, sobre constitución y levantamiento de hipoteca que celebran el Banco de Comercio, Oscar Montoro Barrenechea y esposa, Sebastián Guevara Begazo y esposa, Alberto Raffo Otero y esposa y la empresa Servi Micro S.A.

En la cláusula primera de la minuta inserta en la referida escritura pública se señala lo siguiente:

"PRIMERO.- A solicitud de El Cliente (*Servi Micro S.A.*), el Banco ha aprobado concederle según la propuesta de crédito N° 247/93, un crédito, mediante descuento de pagaré y/o avance en cuenta corriente, en moneda extranjera, por US \$ 460,000.00 (cuatrocientos sesenta mil y 00/100 dólares americanos)."

En la cláusula segunda de dicha minuta, los fiadores (Oscar Montoro Barrenechea y esposa, Sebastián Guevara Begazo y esposa y Alberto Raffo Otero y esposa) se constituyen en fiadores solidarios del cliente en favor del Banco a fin de garantizar tanto el crédito a que se refiere la cláusula primera como también "todas las obligaciones crediticias que el cliente tenga o pudiera tener en el futuro con el Banco (...) y en general,

cualquier deuda u obligación directa o indirecta existente o futura a cargo de El Cliente y a favor de El Banco, cualquiera sea su causa o procedencia."

En la cláusula tercera, cada uno de los fiadores constituye primera y preferente hipoteca a favor de El Banco, en respaldo de la fianza solidaria, respecto de los inmuebles de su propiedad enumerados en la misma cláusula, entre los cuales se encuentra el lote 4 de la manzana P de la Urb. Tahuantinsuyo del distrito de Independencia, de propiedad del recurrente, sobre el cual se constituye hipoteca hasta por US \$ 30,000.00.

En la cláusula cuarta, "los fiadores hacen extensiva las garantías hipotecarias señaladas en la cláusula precedente a todas las obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, que a título personal tengan o pudieran mantener con el banco."

Como se aprecia del citado título, no se ha establecido plazo alguno para la devolución del crédito a que se refiere la cláusula primera de la minuta, el mismo que se encuentra garantizado con la hipoteca cuya cancelación se solicita.

9. De otro lado, mediante el título N° 187266 del 2 de noviembre de 1998, se extendió el asiento C0005, en el cual consta la cesión de la hipoteca inscrita en el asiento C00004, otorgada por el Banco de Comercio en favor de La Caja de Pensiones Militar Policial.

El referido título está conformado por la escritura pública de 1° de octubre de 1998, otorgada ante notario Javier Aspauza Gamarra. En la cláusula primera de la minuta inserta se señala que mediante contrato privado de 16 de agosto de 1995, El Banco y La Caja suscribieron un contrato de transferencia de créditos, mediante el cual ambas partes se transfirieron diversos créditos.

En virtud de ello, y en aplicación del artículo 1211° del Código Civil, El Banco formaliza la transferencia en favor de La Caja de Pensiones Militar Policial, entre otros, de la hipoteca hasta por la suma de US \$30,000.00 constituida sobre el inmueble conformado por el lote 4 de la manzana P de la Urbanización Tahuantinsuyo, distrito de Independencia, de propiedad del recurrente, quedando La Caja como "único y exclusivo titular de las garantías cedidas", como consta de la cláusula quinta de la minuta.

En tal sentido, procede determinar si la cesión de la hipoteca como consecuencia de la cesión de créditos constituye modificación del acto constitutivo del gravamen, a fin de establecer si el plazo de extinción del citado derecho real debe computarse a partir de la fecha de inscripción de este acto (2 de noviembre de 1998), o si el cómputo debe hacerse de conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley N° 26639.

10. El artículo 1206° del Código Civil establece que "la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto."

Agrega el citado artículo que "la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor."

Como señalan Osterling Parodi y Castillo Freyre⁷⁵, "a través de la cesión de derechos sólo se transmite al cesionario la facultad o derecho de hacer efectiva la

⁷⁵ **OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario.** *Tratado de las Obligaciones.* Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVI. 1ra. Parte. T.III. PUCP. Fondo Editorial, 1994. Pág. 487.

acreencia que tiene el acreedor cedente respecto de su deudor; es decir, que sólo se transmite la parte activa de la relación obligacional."

Agregan los citados autores⁷⁶ que "el solo cambio del sujeto de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva; ya que en esta figura jurídica se considera que la persona del acreedor o deudor es en principio, un elemento secundario de la obligación, y por consiguiente, a pesar del reemplazo de sujetos, la relación crédito-deuda continúa igual."

Dicha aseveración es corroborada por De Ruggiero, quien señala que el efecto de la cesión es el de hacer entrar al cesionario en el lugar del cedente, sin cambio alguno en la primitiva obligación. Asimismo, por Louis Josserand, quien señala que cuando se cede un crédito, el adquirente, al que se llama cesionario, se coloca en el lugar del antiguo acreedor, el cedente; y así, habiendo cambiado el titular del derecho, no cambia el derecho mismo, que continúa idéntico.⁷⁷

En consecuencia, cedida la hipoteca como consecuencia de la cesión de la obligación garantizada, dicha obligación se mantiene incólume. Por tanto, este elemento del acto constitutivo de la hipoteca: la obligación garantizada, no ha sido modificado.

11. De otro lado, el artículo 1211° del Código Civil establece que "la cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario.(...)"

En este orden de ideas, la cesión de la hipoteca, otorgada en aplicación del precitado artículo 1211° del Código Civil tampoco supone en modo alguno la modificación del gravamen, el mismo que se transfiere conforme fue pactado en el documento constitutivo.

En este sentido, revisada la escritura pública de cesión de hipoteca, se aprecia del punto 4.3 que las partes señalan lo siguiente: "La cesión de las garantías verificada a través del presente contrato, comprende todos los derechos contenidos en los contratos de constitución, abarcando los accesorios y demás derechos que otorga la ley sin reserva ni limitación alguna."

Por tanto, no suponiendo la cesión de la hipoteca, una modificación del acto constitutivo de la misma, no resulta de aplicación, para el cómputo del plazo para su extinción, el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Desestimada entonces la aplicación del artículo 120° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios al caso *submateria*, procede efectuar el cómputo del plazo de vigencia de la hipoteca, a partir del acto de su constitución, inscrito en el asiento C0004, teniendo en cuenta únicamente el cambio del acreedor hipotecario, a efectos de la aplicación del artículo 172° de la Ley N° 26702.

12. Como se ha señalado en el séptimo acápite precedente, en la escritura pública de constitución de hipoteca celebrada por el recurrente y otros con el Banco de Comercio, no se pactó plazo alguno para el pago del crédito garantizado con la hipoteca, ascendente a US \$ 460,000.00.

⁷⁶ Op. cit. Pág. 493.

⁷⁷ Autores citados por **OSTERLING PARODI y CASTILLO FREYRE**, Op. Cit. Pág. 462.

Al respecto, es de verse que el artículo 1240º del Código Civil establece que "si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación."

En tal sentido, para el cómputo del plazo de extinción de la hipoteca, en el supuesto *submateria*, resulta de aplicación la regla prevista en el primer párrafo del artículo 112º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que señala lo siguiente:

"La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3º de la Ley N° 26639, caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que las originó. Se encuentran comprendidas dentro de dicho plazo las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata."

13. De otro lado, como se ha señalado igualmente en el sétimo acápite precedente, la hipoteca inscrita en el asiento C0004 (cedida según el asiento C0005) garantiza igualmente obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, (...), que a título personal tengan o pudieran mantener (*los fiadores*) con el Banco.

En consecuencia, la hipoteca se constituyó también para garantizar obligaciones futuras o eventuales, así como obligaciones no determinadas en el documento constitutivo. Por tanto, su extinción se rige igualmente por la norma prevista en el primer párrafo del artículo 3º de la Ley N° 26639, es decir, a los 10 años a partir de su inscripción. Ello en aplicación de la jurisprudencia mencionada en el segundo acápite precedente.

En consecuencia, habiéndose inscrito la hipoteca cuya cancelación se solicita, sobre la base del título N° 105221, presentado el 22 de agosto de 1994, su extinción se produjo el 22 de agosto de 2004.

14. Resulta pertinente añadir, que siendo el acreedor hipotecario, La Caja de Pensiones Militar Policial, persona jurídica ajena al sistema financiero, no le resulta de aplicación la norma de excepción prevista en el artículo 172º de la Ley N° 26702.

Por tanto, procede extender la cancelación de la hipoteca solicitada, en aplicación de lo previsto en el primer párrafo del artículo 3º de la Ley N° 26639.

Estando a lo acordado por mayoría.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. El artículo 3 de la Ley N° 26639⁷⁸ estableció dos formas de computar los plazos de caducidad de las hipotecas; así conforme a su primer párrafo, las hipotecas que no garantizan créditos se extinguen a los 10 años de la fecha de sus inscripciones en tanto que conforme al segundo párrafo, las hipotecas que garantizan créditos se extinguen a los 10 años computados a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado.

2. Posteriormente, el artículo 120 del Reglamento del Registro de Predios al regular la modificación de los actos constitutivos de hipoteca, estableció que *“Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 26639, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado.*

En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título.”

3. En el presente caso, originalmente la hipoteca se constituyó a favor del Banco de Comercio en mérito a la escritura del 09 de febrero de 1994 otorgada ante el notario Oscar E. Medelius Rodríguez, conforme consta del asiento 0004 de la partida P01191307. Posteriormente, la mencionada hipoteca fue cedida a favor de la Caja de Pensiones Militar Policial⁷⁹ en mérito a la escritura pública del 01 de octubre de 1998 otorgada ante el notario Javier Aspauza Gamarra, según consta de la inscripción que obra en el asiento 0005 de la partida registral del predio. Por lo tanto, corresponde determinar si la cesión de hipoteca a favor de la Caja de Pensiones Militar Policial constituye una modificación del acto constitutivo de la hipoteca que ha modificado la forma de computar el plazo de caducidad de la hipoteca.

4. La hipoteca es un derecho real de garantía en virtud del cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación. Uno de los requisitos de validez de la hipoteca es que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Así, el derecho real de hipoteca realiza una función de garantía y en tal sentido es accesorio de la obligación garantizada.

El acto constitutivo de la hipoteca entonces comprende básicamente dos ámbitos estrechamente unidos:

- a) El de la o las obligaciones garantizadas: el acreedor, el deudor, las prestaciones y las circunstancias en que deben ejecutarse.
- b) El del derecho real de garantía: el bien sobre el que recae, el gravamen, el rango.

⁷⁸ El artículo 3 de la Ley 26639 del 15-06-96 establece que *“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.*

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

⁷⁹ Cabe señalar que de conformidad con el Decreto Ley 21021 a través del cual se crea la Caja de Pensiones Militar Policial, dicha entidad no pertenece al sistema financiero, razón por la que no resulta de aplicación la excepción contenida en el artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al referirse a los actos constitutivos de las hipotecas, está por tanto comprendiendo los dos ámbitos antes señalados. Específicamente, en el segundo párrafo se refiere a una modificación de la fecha de vencimiento de la obligación, esto es, a una modificación de la obligación garantizada, pero en el primer párrafo quedan comprendidas tanto las demás modificaciones de la obligación garantizada como las modificaciones del derecho real, así como aquellas que involucren conjuntamente tanto a la obligación garantizada como al derecho real de garantía.

5. La cesión de derechos está regulada en los artículos 1206 y siguientes del Código Civil, dentro del Título VIII “Transmisión de las obligaciones” de la Sección Primera del Libro de Las Obligaciones. El artículo 1206 define a la cesión como el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto. La norma añade que la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor.

En la cesión de derechos se produce un cambio de acreedor en la relación obligatoria. Esto es, constituye un cambio en la titularidad del crédito: el cedente deja de ser el acreedor en dicha obligación, lugar que pasa a ser ocupado por el cesionario.

Sin duda alguna, la cesión implica una modificación de la relación obligatoria. Así, Díez - Picazo señala textualmente: “La relación obligatoria puede quedar modificada por cambiar el acreedor”⁸⁰. En el mismo sentido, Miriam Anderson, expresa con relación a la cesión de créditos hipotecarios, que en la cesión “se produce un cambio en la titularidad activa del crédito hipotecario, es decir, una modificación subjetiva de la relación obligatoria por cambio de acreedor”⁸¹.

Distinto es el caso de la novación, en la que propiamente la obligación primitiva no queda modificada sino extinguida, pues es sustituida por otra obligación.

6. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios distingue entre la modificación de la fecha de vencimiento de la obligación – regulada en el segundo párrafo -, y las demás modificaciones, contempladas en el primer párrafo. Al respecto, Díez Picazo⁸² clasifica los tipos de modificación en la relación obligatoria de la siguiente manera:

a) Modificación subjetiva

Implica un cambio de sujeto en la relación obligatoria, que puede afectar tanto al acreedor como al deudor. La modificación puede consistir en la sustitución de un sujeto por otro, como en la cesión de crédito, o puede consistir en la adición o supresión de alguno de los sujetos anteriores.

b) Modificación objetiva

Consiste en un cambio que afecta al objeto de la obligación, esto es, a la prestación, que puede consistir en la sustitución de la prestación o un aumento o disminución de la misma, por ejemplo.

⁸⁰ Díez - Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996, 5ta. edición, página 803.

⁸¹ Anderson, Miriam. La cesión de créditos hipotecarios. Barcelona, CEDECS Editorial S.L., 1999, página 83.

⁸² Díez - Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996, 5ra. edición, páginas 791a 793.

c) Modificación circunstancial

Esta modificación puede ser:

- Temporal: se alteran los plazos o términos a que la relación se encuentra sujeta.
- Espacial: se altera el lugar de pago.
- Del régimen de las condiciones.
- Funcional o causal: se altera la función económico -jurídica de la relación obligatoria.
- Del contenido de la relación: afecta el contenido de los derechos y deberes de las partes.

Como puede apreciarse, la modificación de la fecha de vencimiento de la obligación constituye una de las múltiples modificaciones que puede experimentar la obligación. Así, dado que en el segundo párrafo del artículo 120 está contemplada la modificación de la fecha de vencimiento de la obligación, en el primer párrafo están comprendidas todas las demás modificaciones.

De otra parte, la norma objeto de examen no exige como presupuesto para su aplicación que se trate de modificaciones acordadas por acreedor y deudor, y en consecuencia, no excluye a las modificaciones de la relación obligatoria que pueden realizarse válidamente sin la participación del deudor, como es el caso de la cesión de créditos.

7. Conforme al artículo 1211 del Código Civil la cesión de derechos comprende la transmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho transmitido, salvo pacto en contrario.

Resulta por tanto que en virtud a la cesión de derechos el cesionario, además de pasar a ocupar el lugar del acreedor originario en la relación obligatoria, pasará a ocupar su lugar como titular del derecho real de garantía. Así, se transmiten conjuntamente el crédito y la hipoteca.

8. Habiéndose establecido que la cesión de créditos hipotecarios constituye una modificación del acto constitutivo de la hipoteca, y por tanto se encuentra comprendida en el primer párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe definirse cómo queda modificado el plazo de caducidad del asiento de la inscripción de hipoteca, que conforme a dicha norma “se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado”.

Al respecto debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 112 del citado reglamento y al artículo 3 de la Ley 26639, la caducidad de la inscripción de gravámenes se computa de distintas formas según las obligaciones garantizadas.

Así, conforme al segundo párrafo del artículo 112 si los gravámenes garantizan obligaciones de ejecución diferida, la inscripción caduca a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito. Sin embargo, la modificación de la hipoteca contemplada en el primer párrafo del artículo 120 no está referida a las modificaciones de la fecha de vencimiento de la obligación, pues estas últimas están comprendidas en el segundo párrafo de dicho artículo.

Por lo tanto, en las modificaciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 120 del reglamento, la fecha de vencimiento de la obligación continuará siendo la misma que la originaria, y sin embargo la norma prescribe que la inscripción de estas modificaciones tendrá efectos en el plazo de caducidad.

9. Respecto al problema planteado podría considerarse que en el caso de modificaciones no referidas a la fecha de vencimiento de la obligación, el plazo de caducidad quedará modificado únicamente cuando se trate de gravámenes que no garantizan obligaciones de ejecución diferida, pues si se tratara de gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, su plazo de caducidad sólo podría modificarse en virtud a una modificación de la fecha de vencimiento de la obligación. Esto es, se excluiría a los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida de la aplicación del primer párrafo del artículo 120 del reglamento.

Sin embargo debe tenerse en cuenta al interpretar y aplicar las normas, que éstas han sido dictadas para ser aplicadas a todos los supuestos previstos en las mismas, debiendo acudir a una interpretación que excluye de la aplicación de la norma a un importante sector incluido en su texto, únicamente cuando no fuera admisible una interpretación distinta.

10. El artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece cómo debe regularse el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 118, disponiendo que se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

Resulta por tanto, que incluso en los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, en caso de renovación del asiento de inscripción del gravamen, el nuevo plazo de caducidad ya no se contará desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (que permanece inalterada), sino desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación. El plazo que desde esta última fecha deberá computarse no puede ser otro que el de diez años desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

Así, mediante la renovación se modifica la fecha a partir de la cual se debe computar el plazo de caducidad del gravamen, plazo de caducidad que en el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, en virtud a la renovación, se desvincula de la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

11. En el mismo sentido expuesto en el numeral precedente, debe considerarse que con la inscripción de las modificaciones del acto constitutivo de la hipoteca no referidas a la fecha de vencimiento de la obligación, se desvincula el plazo de caducidad de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, de la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

12. En el presente caso, la hipoteca inscrita garantiza una obligación determinada de ejecución diferida y obligaciones indeterminadas⁸³. Así, incluso en el supuesto que se considerase que el primer párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida, la aplicación de dicho párrafo sería procedente en este caso en tanto la

⁸³ Conforme se desprende de las cláusulas primera, segunda y tercera de la escritura pública de constitución de hipoteca del 09-02-94 otorgada ante el notario Oscar E. Medelius Rodríguez, la hipoteca garantiza un crédito otorgado mediante descuento de pagaré y/o avance en cuenta corriente, en moneda extranjera, por US \$ 460,000.00 dólares.

Por su parte, en la cláusula cuarta se establece que "Sin perjuicio de lo anterior, los fiadores hacen extensiva las garantías hipotecarias señaladas en la cláusula precedente a todas las obligaciones directas o indirectas, presentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, que a título personal tengan o pudieran tener con el banco".

hipoteca no sólo garantiza una obligación de ejecución diferida, sino obligaciones indeterminadas.

Por lo tanto, habiéndose en este caso inscrito una modificación del acto constitutivo de la hipoteca, consistente en una cesión del crédito hipotecario, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo, debiendo por tanto haber transcurrido diez años desde dicha fecha, los que no han transcurrido aún.

En consecuencia, debe confirmarse la denegatoria de inscripción por los distintos fundamentos señalados.

En el sentido precedente se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 713-2004-SUNARP-TR-L del 2 de diciembre de 2004.

13. El apelante argumenta que la Registradora no ha considerado que la hipoteca garantiza una obligación generada mediante escritura pública del 12.5.1993 en la que se establece el plazo del financiamiento, el cual debe tomarse en cuenta para la caducidad. Al respecto y conforme se ha señalado en los numerales precedentes, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca –en el presente caso, por variación del acreedor hipotecario-, modificó la forma de computar el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones de ejecución diferida, de modo tal que el plazo de caducidad de 10 años se computa a partir del título modificatorio respectivo y no a partir del vencimiento de la obligación garantizada.

Por tanto **MI VOTO** es porque se **REVOQUE** la observación, señalando que el título no puede acceder al Registro por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de mi voto.

Regístrese y comuníquese.

FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral

No impide la inmatriculación de un predio el informe del Area de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 067-2005-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRUJILLO, 25 de abril de 2005.

APELANTE : MARCO CORCUERA GARCIA
TÍTULO : N° 27402 del 10 de Agosto de 2004
RECURSO : 177-2004
REGISTRO : PREDIOS
ACTO : INMATRICULACION DE PREDIO

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado, Marco Corcuera García solicitó la inmatriculación de un predio de 365.80 m2 ubicado en el sector Sun de la Campiña de Moche s/n, intersección del camino a Las Huacas y Las Tapias, distrito de Moche, provincia de Trujillo. Con este objeto presentó los siguientes documentos:

- Testimonio de protocolización de escritura imperfecta de división y partición de inmueble celebrado entre Semiramis Huapaya de Granados y Aurora Huapaya de Rebaza el 12.02.1965 ante el Notario Nelson Gamio Vergara.
- Escritura Pública de aclaración de linderos y área de casa huerta celebrada entre Aurora Huapaya viuda de Rebaza y las herederas de Semiramis Huapalla de Granados el 22.01.2004 ante el Notario Marco Corcuera García.
- Certificado de Habitabilidad del inmueble de 365.80 m2 expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 29.09.2003.
- Certificado de que el inmueble no constituye ejido municipal expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.09.2003.
- Certificado de Numeración de Finca expedido el 04.09.2003 por la Municipalidad Distrital de Moche.
- Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.08.2004 en el que se precisa que el inmueble a inmatricular se encuentra en zona rústica.
- Memoria descriptiva del predio suscrita por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visada por el Jefe de Desarrollo Urbano y Obras de la Municipalidad Distrital de Moche.
- Planos de ubicación, perimétrico y de localización del inmueble.
- Declaraciones juradas de autovalúo y pago del impuesto predial.
- Constancia de no adeudos del impuesto de alcabala.
- Con la apelación se acompañó un nuevo certificado de zonificación expedido por la Municipalidad el 26.08.2004 en el que se señala que el inmueble (casa huerta), al tener servicio de agua, luz, colindancia con otras viviendas y centro educativo, tiene la condición de urbano sin formar parte de habilitación urbana.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue tachado por el Registrador Público David Rubio Bernuy. Los argumentos expuestos son los siguientes:

“ TACHA

1.- *Se tacha el presente título por cuanto revisada la documentación que se alcanza se constata que se trata de un predio rústico que forma parte de otro predio rústico de mayor extensión (léase memoria descriptiva de agosto de 2003 otorgada por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visado por el Jefe de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Moche, Ing. José Barreto Rojas. El Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso de fecha 04.08.2004 firmada por el mismo funcionario municipal, declaraciones juradas de autoavalúo y planos que se alcanzan).*

En ese sentido deberá solicitarse la inmatriculación del presente inmueble como predio rústico y no como urbano.

2.- *El lote de terreno para ser inmatriculado como urbano, necesita de la respectiva habilitación urbana y la numeración de finca con lo cual es posible la identificación del inmueble urbano.*

3.- *Asimismo se le comunica que deberá tomar en cuenta el Informe N° 706-2004ZR-V-ST/OC de fecha 20.08.2004 expedido por el Area de Catastro y cuya copia simple se alcanza, el mismo que de conformidad con el art. 9no. Del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es vinculante.”*

El Informe 706-2004 del Area de Catastro mencionado por el registrador detectaba diferencias entre los datos consignados en los planos de localización, perimétrico y memoria descriptiva con las cuadrículas de coordenadas de la oficina técnica. Señalaba, por ejemplo, que por el lado norte, la línea recta entre los vértices 1 y 2 consignaba una distancia de 18.50 ml mientras que del cálculo de las coordenadas la distancia era de 18.03 ml, verificando esta discrepancia en todos los lados y colindancias.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Sostiene el apelante lo siguiente en su escrito impugnatorio:

- El primer punto de la tacha se formula por la sola razón de que el predio es rústico (“se trata de un predio rústico que forma parte de otro de mayor extensión”). En este extremo el registrador no considera que la Ley 27755 ha unificado los distintos predios (urbano, rústico y R.P.U) en un solo registro y por lo tanto sus registradores son competentes para cualquier materia. Ya no existen registros separados que sean competencia de registradores independientes, de modo que los actuales registradores deben resolver la rogatoria sin importar la calidad que tenga el predio.
- Sobre el segundo punto de la anotación de tacha de que el predio para ser considerado urbano requiere de habilitación urbana es preciso señalar que esta no es la única condición para determinar la calidad urbana del bien; también lo es, por ejemplo, el certificado de parámetros urbanísticos expedido por la municipalidad respectiva. Tampoco es condición el certificado de numeración de finca pues de lo contrario no se inscribieran inmuebles con manzana y lote y sin número. Al respecto, Antonio Manzano Solano señala: i) Que la clasificación de los bienes en urbanos y rústicos obedece al fin o destino de los mismos y no al lugar donde están ubicados; y, ii) Que se comprende en el grupo de urbanos: los urbanizados y los que no cuentan con número de finca pero tienen una manera inequívoca de ubicación a través de puntos cardinales.
- En el caso de autos se han recaudado las certificaciones municipales que acreditan, por expresión de la autoridad municipal, que el inmueble es urbano y no rústico.
- Para mayor abundamiento se ha adjuntado copia de la declaración jurada de autoavalúo que acredita que desde el año 1981 el inmueble está edificado y desde esa fecha sirve para fines urbanos.

- Respecto del punto tercero de la denegatoria, es preciso oficiar a la Oficina de Catastro, toda vez que su personal ha admitido haber incurrido en error al emitir el Informe 706-2004.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Estando a que la rogatoria del título es la inmatriculación de un inmueble, en principio no existe antecedente dominial. No obstante, ingresado que fue el título a esta Sala, mediante Oficio N° 260-2004-SUNARP-TR-T se solicitó a la Oficina de Catastro la evaluación técnica del expediente para fines de inmatriculación. Mediante Informe N° 464-2005-ZR-V-ST/OC la referida oficina informó que no pudo determinar si el predio en mención está inscrito o no.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano.

Sobre la base de las razones expuestas por el registrador en la denegatoria, los argumentos del interesado en el escrito impugnatorio, los informes técnicos de la municipalidad y el registro y el contenido general del expediente apelado, corresponde dilucidar en la presente apelación los siguientes extremos:

- Los efectos registrales del informe técnico del área de catastro cuando no ha podido determinar si un predio se encuentra inscrito o no en el registro. Si la conclusión es que bajo esos términos es imposible inmatricular un predio, entonces la presente solicitud debe ser desestimada; en cambio, si la conclusión es que el predio puede ser inmatriculado, corresponderá absolver las subsiguientes cuestiones.
- La naturaleza rústica o urbana del predio a inmatricular.
- Si el título, en general, reúne los presupuestos para determinar su inmatriculación.

VI. ANÁLISIS

1.- Mediante el título venido en grado se solicitó la inmatriculación de un predio de 365.80 m² ubicado en el sector Sun de la Campiña de Moche s/n, intersección del camino a Las Huacas y Las Tapias, distrito de Moche, provincia de Trujillo. El interesado para este fin acreditó títulos de dominio que superan ampliamente el plazo de 5 años previsto en el artículo 2018 del Código Civil, consistentes en: i) Escritura pública del 12.02.1965 otorgada ante el Notario de Trujillo, Nelson Gamio Vergara, mediante la cual se protocolizó la escritura imperfecta de división y partición del 14.11.1952 celebrada ante el Juez Primero en lo Civil de Trujillo, Dr. Guillermo Ormeño de la Cruz. Según aparece del tenor de este instrumento, las hermanas Semiramis Huapaya de Granados y Aurora Huapaya de Rebaza se dividieron un terreno y una casa dejados por su señora madre María L. Huapalla. La partición del terreno fue debidamente delimitada por ambas contratantes; en cambio, respecto de la casa sólo hicieron mención de que quedaba dividida en dos secciones, sin precisar las dimensiones de cada una de ellas. ii) Escritura pública del 22.01.2004 otorgada ante el notario Marco Corcuera García mediante la cual Aurora Huapalla de Rebaza y las herederas de Semiramis Huapalla de Granados (Semiramis Victoria, Elsa Semiramis, María Alicia y Marina Granados Huapalla) aclaran los linderos y el área de la casa huerta y de cada una de las porciones que surgieron luego de la división y partición del referido inmueble. Aparece de la cláusula quinta de esta escritura que la casa huerta se encuentra ubicada en la convergencia del camino carrozable a la Huaca del Sol y de la Luna y camino a Las Tapias, en el ramal Sun de la Campiña de Moche, distrito de Moche, provincia de Trujillo, con un perímetro de 104.75 m

y un área de 620.00 m². Se aclaró también que la porción asignada a Semiramis Huapalla de Granados tiene los siguientes linderos y área: por el frente: camino a las Tapias, con 20m; por la derecha entrando: con la sección asignada en propiedad a la señora Aurora Huapalla de Rebaza, con 18.50m; por la izquierda entrando, con propiedad del Señor Marcial Rebaza, con 17.40m; y, por el fondo: con centro educativo inicial, antes Colegio de Las Niñas, con 21m, haciendo un área de 365.80 m². Esta es la sección de la casa que se pretende inmatricular con la presente solicitud.

2.- Respecto del primer extremo en controversia corresponde dilucidar cuál debe ser la posición de las instancias registrales cuando la Oficina de Catastro informe, ante una solicitud de inmatriculación, que no puede determinar si el predio se encuentra inscrito o no en el registro. Algunas voces señalan que en este supuesto el registro no debe dar pase a la inmatriculación en tanto no se ha establecido si el predio se encuentra inscrito o no; no obstante, el sentir de esta Sala es otro.

Registro y catastro son distintos. El primero está ligado al mundo de los derechos y sus titulares, a la historia jurídica de cada finca a fin de hacerla pública y cognoscible. Busca la representación jurídica de los bienes y los derechos reales, siendo su objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y a los demás derechos reales que sobre tales bienes pueden recaer. En cambio, el catastro es la representación gráfica de los inmuebles, constituyendo su básico objeto la individualización y constancia de la existencia. Sin embargo, recayendo ambos sistemas sobre un mismo objeto (bien inmueble), la necesidad de coordinarlos resulta imperativa.

El desarrollo del registro en nuestro sistema ha sido mucho mayor que del catastro. La incorporación de bienes inmuebles al registro se ha llevado a cabo en la mayor parte de este tiempo y en la mayoría de casos sobre la base de instrumentos públicos que contienen actos traslaticios de dominio, pero sin determinar si estos bienes tienen correlato descriptivo en la realidad, o en el peor de los casos, si existen. Se generan entonces problemas de inexactitudes registrales, disconformidad entre el registro y la realidad, duplicidades y otras situaciones anómalas que atentan contra la seguridad jurídica que debe brindar el registro.

El catastro, como censo físico de inmuebles, cumple una adecuada función permitiendo la correlación de los derechos consignados en títulos con la realidad física. No olvidemos que el registro no hace más que exteriorizar sostenida e ininterrumpidamente frente a terceros situaciones jurídicas, las mismas que deben tener su correlato en la realidad. La función que cumple entonces el catastro es de ayuda al registro permitiendo relacionar la realidad jurídica de los bienes (derechos) con la realidad física de los mismos. Sin embargo, la implementación del catastro como herramienta coadyuvante en la labor registral no es automática, sino que requiere de un largo proceso de incorporación de áreas y su cotejo con la realidad registral.

En nuestro sistema registral la implementación de las oficinas de catastro se viene llevando a cabo paulatinamente. Algunas con un mayor desarrollo y capacidad que otras. Para determinados actos actualmente también se exige el pronunciamiento de este ente técnico como paso previo para su acceso al registro. Pero es común que estas oficinas, especialmente en los casos de inmatriculación de inmuebles, expidan informes señalando que no pueden determinar si un predio se encuentra inscrito o no en el registro. La pregunta que inmediatamente nace entonces es ¿qué se debe hacer en ese caso: inscribir o no inscribir el bien?

3.- La pregunta puede merecer diversas respuestas; no obstante, esta Sala entiende que en este supuesto debe inscribirse el bien en atención a las siguientes consideraciones:

i) El registro, como sistema publicitario, lo es de derechos y situaciones jurídicas, los mismos que para el caso de la inmatriculación son acreditados, entre otras formas, a través de títulos de dominio con una antigüedad de cinco años, conforme con lo previsto por el artículo 2018 del Código Civil. En el presente caso, el interesado ha acreditado su derecho presentando una escritura de división y partición así como su aclaratoria que supera ampliamente el plazo dominical establecido en la ley. Si bien el catastro constituye una herramienta de trascendente valor en el ámbito registral a fin de otorgarle contexto físico a los derechos publicitados, la imposibilidad de determinar si un bien inmueble se encuentra inscrito no puede constituirse en impedimento para el ingreso del derecho cuando éste aparece de los títulos presentados. El derecho ha sido acreditado y la imposibilidad de su correlación con el ámbito físico no puede impedir su inscripción.

ii) El levantamiento del catastro es un proceso de largo aliento que en la mayoría de las oficinas registrales no ha sido culminado. Existen grandes avances comparando el momento actual con el pasado; sin embargo, también hay áreas de la cual el catastro no puede dar ninguna información simplemente porque no la tiene. La Directiva N° 008-2004-SUNARP-SN reconoce la limitada capacidad operativa de áreas de catastro de cada una de las Zonas Registrales.

Acreditado que sea el derecho dominical en estos casos, el registro debe proceder a inscribir pues el objeto principal de la publicidad registral (el derecho) ha sido mostrado por el interesado con la titulación correspondiente.

iii) Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto; de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo.

iv) Los informes técnicos del área de catastro resultan vinculantes para las instancias registrales siempre que contengan pronunciamiento cierto acerca de la inscripción o no de un bien en el registro. Conforme con el artículo 9 del Reglamento del Registro de Predios dicha área verificará los datos técnicos del plano presentado, **emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos**, como la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. En este orden resultan de obligatoria vinculación en la calificación registral determinando el sentido de la misma. Pero cuando el catastro simplemente se limita a señalar que no puede determinar la condición inscrita o no de un bien, no puede de ninguna manera ser vinculante pues simplemente no hay información cierta. Nos preguntamos en este caso ¿a qué tipo de información puede resultar vinculada la actuación del registrador si no hay ningún pronunciamiento de catastro?

4.- Habiendo determinado con las razones expuestas que un predio debe inscribirse en el supuesto que el área de catastro emita informe señalando la imposibilidad de determinar si está inscrito o no, corresponde dilucidar la condición urbana o rústica de este inmueble.

El Registrador Rubio observó el título en el primer punto de su esquila porque consideró que el inmueble era rústico, y entendiendo que sólo le correspondía evaluar títulos referidos a inmuebles urbanos (el ex Registro de Propiedad Inmueble, anterior a la unificación del Registro de Predios) sugirió que el presentante solicitara la inmatriculación como predio rústico. Efectivamente, la solicitud del interesado señala como acto rogado **primera de dominio de predio urbano**, mientras que de los anexos del título aparecía que el predio tenía la condición de rústico. Así lo establecía el Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso expedido por la Municipalidad Distrital de Moche el 04.08.2004, que en su parte pertinente señalaba que el terreno se encuentra en zona rústica, y la Memoria Descriptiva suscrita por la Ing. Lucía Sánchez Montoya y visada por la Municipalidad Distrital de Moche, que también señalaba que el predio era rústico. Sin embargo, con la apelación se adjuntó un nuevo Certificado de Zonificación y Condición de Predio expedido el 26.08.2004 por la Municipalidad Distrital de Moche en el que se señala que el inmueble (casa huerta), al tener servicio de agua, luz, colindancia con otras viviendas y centro educativo, tiene la condición de urbano dejando constancia que el mismo no forma parte de habilitación urbana alguna.

Cierto es que ambos documentos contienen información distinta pues mientras el primer certificado determina que el predio es rústico, el segundo señala que es urbano. En esta situación esta Sala considera que debemos estar a lo señalado en el último de los certificados expedidos por la Municipalidad en tanto es la información reciente con que cuenta el municipio, enervando los efectos del anterior certificado. En este orden, consideramos, luego de la evaluación realizada por la Municipalidad a través de su Jefatura de Desarrollo Urbano y Obras que el inmueble es urbano. Las razones que ha tenido la administración para considerar el predio como tal, por ser de su competencia, son de su exclusiva responsabilidad, sin posibilidad de que el registro las cuestione.

5.- El registrador Rubio consideró que un lote de terreno para ser inmatriculado como urbano requiere de habilitación urbana y de numeración de finca. En cuanto a este asunto es preciso señalar que no todo predio urbano ha transitado por el procedimiento de habilitación urbana para ser considerado como tal. Ejemplo de ello son los cascos urbanos o centros históricos de algunas ciudades. La habilitación urbana es el medio usual por cual un predio rústico adquiere la calidad de urbano en mérito a las obras que se realizan en él; sin embargo, atendiendo a otras consideraciones, un predio puede tener la calidad de urbano y en este caso la Municipalidad de Moche así lo ha establecido. Este criterio no es nuevo, lo podemos encontrar en la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 09.10.2003, la misma que señaló que es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios en inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, **siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana**. En este orden se revoca este extremo de la observación.

6.- Resta pronunciarse sobre el tercer punto de la esquila denegatoria de inscripción. El registrador señala que también hay que estar a lo dispuesto en el Informe N° 706-2004-ZR-V-ST/OC del 20.08.2004 expedido por el área de Catastro, en el que se establece la disconformidad en los datos y coordenados de los planos presentados con los que obran en la oficina. No obstante, al solicitar esta Sala el informe correspondiente a la Oficina de Catastro con ocasión de la evaluación de la presente apelación, dicha Oficina señaló mediante Informe N° 464-2005-ZR-V-ST/OC del 14.03.2005 que las observaciones hechas en los Informes N° 0197-2004-ZR-V-ST/OC y N° 0706-2004-ZR-V-ST/OC **han**

sido levantadas en su totalidad encontrándose la información técnica del expediente correcta. Con lo cual se da por subsanado el punto 3 de la esquila de observaciones.

7.- Se aprecia, por último, que el presentante del título ha cancelado sólo el monto de la tasa registral correspondiente a la calificación del mismo, restando cancelar el derecho de inscripción ascendente a S/ 9.00.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

7.- RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y declarar que el mismo es inscribible si se cumple con lo previsto en el sétimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

WALTER MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

Resulta procedente la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 077 - 2005 – SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 16 de febrero de 2005.

APELANTE : POOL RIVERA CARDENAS.
TÍTULO : N° 10125 del 22 de setiembre de 2004.
RECURSO : H.T.D. N° 55188 del 26 de noviembre de 2004.
REGISTRO : De Predios del Callao.
ACTO (s) : Prescripción adquisitiva notarial.
SUMILLA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva del inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, a favor de Nelly Sandoval Paiva.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Nelly Sandoval Paiva, otorgada por el notario del Callao Pedro Germán Nuñez Palomino el 7 de Mayo de 2004.
- Copias legalizadas por notario de la declaración jurada de autoavalúo y del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2004.
- Declaración jurada formulada por Gilma Sandoval Jimenez Vda. de Julca, en representación de Nelly Sandoval Paiva, con firma legalizada por notario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Manuel Fernando Atarama Trelles, observó el título en los siguientes términos:

“Según la Directiva N° 013-2003-SUNARP la misma se refiere a la posibilidad de inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones o habitación urbana, lo cual en el presente caso no se da por cuanto el inmueble materia de calificación cuenta con construcción inscrita en la partida registral, por lo cual no procede la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica por la Ley N° 27157 o, en su defecto se solicitaría la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de un terreno (el cual no cuente con edificación), lo cual en el presente caso no se ajusta a los presupuestos de la directiva indicada. Se deja constancia que el título indicado como antecedente (220729-2004) se refiere específicamente al punto 5.6 de la Directiva 013-2003-SUNARP que la regula expresamente y no a una prescripción adquisitiva.

Base legal: artículo 2011 del Código Civil, artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157 y su Reglamento el D.S. N° 008-2000-MTC, Ley N° 27333, Resolución N° 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- No se ha tomado en cuenta la Directiva N° 13-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN la que dispone que en los casos de prescripción adquisitiva no se requiere la existencia de edificaciones, siempre que se encuentren ubicados en zona urbana.
- En el presente caso, la edificación se encuentra declarada, sin embargo, ello no excluye la aplicación de trámite de prescripción adquisitiva notarial, dado que la norma citada precedentemente pretende que los propietarios de predios ubicados en zonas urbanas, con o sin habilitación urbana y que cuenten o no con edificación, puedan iniciar la acción de prescripción adquisitiva notarial.
- La interpretación de la ley no sólo es subjetiva sino sistemática y finalista; lo que debe efectuarse en el presente caso, en concordancia con los artículos 168 a 170 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, la Perla, Callao, corre registrado en la ficha N° 5211 que continúa en la partida electrónica N° 70045868 del Registro de Predios del Callao. Figura como titular de dominio la sociedad conyugal conformada por María Luisa Carrillo de Albornoz Barua de Lynch y César Lynch Cordero.

En el asiento D 00001 consta anotada preventivamente la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva a favor de Nelly Sandoval Paiva.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos, con el informe oral de la abogada Mary Suasnabar Huamán.

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

- Si resulta procedente la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble si este no es materia a su vez de regularización de edificación o reglamento interno.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo,

la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

2. Dicho trámite, regulado inicialmente⁸⁴ por los artículos 504^o y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35^o al 43^o del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5^o de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21^o de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones⁸⁵. Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

El inciso k) del artículo 5^o de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio “comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”. La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

Conforme a lo expuesto, se aprecia que la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial.

En este sentido, los Vocales firmantes se apartan del criterio establecido en las Resoluciones N°s. 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001 y 090-2002-ORLC/TR del 8.2.2002, respectivamente.

⁸⁴Artículo 21^o de la Ley N° 27157:

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504^o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5^o de la presente Ley.”

⁸⁵ “Artículo 1^o del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.”

4. En el caso subexámine, según se ha señalado en el ítem IV: “Antecedente Registral” el inmueble materia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio está constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, no apreciándose de los documentos adjuntos que exista ampliación o modificación de edificación por regularizar, de lo que se desprende que el procedimiento notarial iniciado es sólo de prescripción adquisitiva.

Sin embargo, conforme a lo expuesto en el punto precedente ello no constituye obstáculo para la procedencia de la declaración notarial de prescripción adquisitiva; debiendo por tanto, revocarse la observación formulada por el Registrador.

5. Sin perjuicio de lo expuesto, debe indicarse que el artículo 42° del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que “el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso”; agregando que: “copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el artículo 31⁸⁶ del presente Reglamento.”

La Ley N° 27333 modificó tácitamente el artículo 42° citado precedentemente en cuanto al título inscribible. En efecto, el inciso f) del artículo 5° señala lo siguiente: “transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el notario completará el formulario registral *o elevará a escritura pública la solicitud*, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el formulario registral, el notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.”

Asimismo, el inciso i) establece que: “*el instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio es título suficiente para la inscripción* de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.”

En este sentido, el título presentado, consistente en el acta de declaración de propiedad otorgado ante notario del Callao Pedro Germán Nuñez Palomino el 7 de mayo de 2004 no cumple con la formalidad prevista en la normas antedichas; defecto que debe ser subsanado.

Estando a lo acordado por mayoría:

VII. RESOLUCIÓN

⁸⁶ Artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 27157:

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso y) del artículo 5 del presente Reglamento.

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao al título señalado en la parte expositiva y señalar que el título tiene el defecto a que se contrae el punto 5 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

2. El artículo 21° de la Ley 27157 establece expresamente que la prescripción adquisitiva de dominio que será declarada notarialmente, es aquella a que se refiere el Título I de la Ley N° 27157, título denominado Procedimientos para la Regularización de Edificaciones; es decir, la regulada por los artículos 7°, 9°, 14° y 17° del citado Título, referidos a la declaración por prescripción adquisitiva de las secciones de dominio exclusivo conformantes de las edificaciones constituidas por departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad y otras unidades con bienes comunes, centros y galerías comerciales o campos feriales y unidades de propiedad exclusiva, edificaciones sujetas al procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, reglamento interno o independización.

El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones⁸⁷. Asimismo, el artículo 35 de este Reglamento, establece si durante el trámite de regularización de una edificación se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39° al 43° del precitado reglamento. Del artículo 42° de dicho Reglamento se desprende que una vez terminado el procedimiento notarial de saneamiento de la titulación, copia certificada del acta que la contiene se adjuntará al formulario registral FOR, debiendo tenerse en cuenta que este es el documento de inscripción de regularizaciones de fábricas (disposición modificada por la Ley N° 27333, por cuanto ésta establece que la declaración notarial de prescripción adquisitiva debe estar contenida en el Formulario Registral o en Escritura Pública, según se desprende de su artículo 5° incisos f e i).

3. La Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones) en su artículo 5° prescribe “El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, de acuerdo al siguiente trámite...”. Es decir, esta norma mantiene la misma línea normativa del artículo 21° de la Ley N° 27157 (al cual inclusive se remite expresamente) y el artículo 35° de su Reglamento, esto es de que los procedimientos

⁸⁷ Artículo 1 del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

notariales de prescripción adquisitiva de dominio están referidos a los supuestos en que se regularice la declaratoria de fábrica, reglamento interno o las independizaciones.

Si bien el artículo 5º inc. k de la Ley N° 27333 establece que el procedimiento de declaración de fábrica “*comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuentan con edificaciones*”; es de destacar que esta modificación amplía los márgenes de la prescripción adquisitiva notarial, sacando del marco de la regularización, expresamente, el caso de terrenos ubicados en zonas urbanas, precisándose, según se desprende de la norma, que debe tratarse de terrenos que no cuentan con edificación.

4. Esta instancia ha interpretado en las Resoluciones N° 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001 y 090-2002-ORLC/TR del 8.2.2002, que la Ley N° 27157 tanto la Ley N° 27157, su Reglamento, la Ley N°27333, constituyen normas de excepción, que permite a los propietarios que hayan construido sin autorización municipal registrar las edificaciones, conjuntamente con el reglamento interno y las independizaciones. Asimismo, ha interpretado, que la prescripción adquisitiva notarial sólo procede en caso de terrenos sin edificación y si en el terreno existe edificación, será necesario que ésta sea materia de regularización, conforme a las citadas normas. En tal sentido, tratándose de normas de excepción, deben ser interpretadas restrictivamente, de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.

5. Ahora bien, el apelante invoca que la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN del 9.10.2003 aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, dispone que en los casos de prescripción adquisitiva no se requiere la existencia de edificaciones, en el párrafo tercero del numeral 1. Antecedentes y Consideraciones. Cabe señalar al respecto, que lo invocado por el apelante no forma parte de ninguna norma de la directiva, sino, como él mismo lo admite, forma parte del rubro Antecedentes y Consideraciones, por lo cual sólo debe ser tomado de manera ilustrativa, para comprender los alcances de las normas que contiene la directiva.

Dicha directiva, según los antecedentes, busca uniformizar los criterios con relación a: - si la declaración notarial de prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles procede o no en zonas urbanas con independencia si cuentan o no con la aprobación del proceso de habilitación urbana; - la no calificación por parte de las instancias registrales de los actos procedimentales realizados por el notario; y, - los documentos que deben ser presentados al registro para la anotación preventiva. Es cierto que al analizarse el primer punto, se señala como conclusiones: - que no se requiere la existencia de edificaciones y - que no resulta exigible la previa inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, sino tan solo que los inmuebles materia de declaración se encuentran ubicados en áreas que cuentan con zonificación urbana. Sin embargo, la primera conclusión podría ser enmarcada en que no se requiere la existencia de edificaciones, porque es posible que dichos procedimientos recaigan sobre terrenos; no consideramos que se haya expresado que todos los procedimientos proceden incluso sin existencia de edificaciones por regularizar.

En las normas de la directiva, puede apreciarse que en el numeral 5.1. se regula, conforme al literal k del artículo 5º, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio y formación de títulos supletorios respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana. Se precisa que este criterio será también de aplicación a la inscripción de las

regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento. Esto quiere decir, que no se reconoce expresamente que la prescripción adquisitiva notarial proceda sobre edificaciones fuera del marco de la regularización, lo que sí ocurre cuando se regula en el artículo 5.6, *aplicando literalmente* el artículo 13 de la Ley N° 27333, que el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo (por mutuo acuerdo, procedimiento notarial y procedimiento judicial), puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el artículo 5.1. de la directiva. Nótese que en este extremo la directiva hace una interpretación literal de la norma y por lo tanto concluye que el artículo no se circunscribe al procedimiento notarial.

Conforme a ello, si se hubiera querido regular de la misma manera los tres procedimientos notariales: prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no existiría norma especial para este último procedimiento, en el artículo 5.6.

6. En consecuencia, consideramos que la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN no ha introducido una interpretación contraria a la que venía sosteniendo el Tribunal Registral, en las resoluciones antes citadas, sobre la prescripción adquisitiva notarial.

7. En el caso subexámine, según se ha señalado en el ítem IV: “Antecedente Registral” el inmueble materia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio está constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, la Perla, Callao, no apreciándose de los documentos adjuntos que exista ampliación o modificación de edificación por regularizar, de lo que se desprende que el procedimiento notarial iniciado es sólo de prescripción adquisitiva.

Por lo tanto, no resulta procedente la declaración notarial de prescripción adquisitiva respecto del inmueble referido precedentemente, al no adecuarse a los supuestos previstos en la Ley N° 27157, su Reglamento y Ley N° 27333. Siendo que el título contiene un defecto insubsanable, voto por la tacha sustantiva del título.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ELECCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO

Podrá inscribirse a los integrantes del consejo directivo de asociación cuando no se ha elegido a la totalidad de los mismos, siempre que se elija el número suficiente de integrantes como para que éste pueda sesionar y que entre los elegidos se encuentre el presidente u otro integrante al que el estatuto asigne la función de convocar a asamblea general.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 100-2001-ORLC/TR

[Regresar](#)

LIMA, 01 MAR.2001

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por el Notario del Callao Dr. J. Antonio Vega Erausquin (escrito ingresado al Registro el 13 de diciembre del 2000), contra la denegatoria de inscripción de consejo directivo de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN SAN JOAQUÍN**, formulada por el Registrador Publico (e) del Registro de Personas Jurídicas del Callao, Dr. José Miguel Hidalgo Chávez. El título se presentó el 30 de octubre del 2000, bajo el N° 12429. El Registrador formuló la siguiente observación: "1.- Tomando en cuenta el Art. 22 de los antiguos estatutos: "... a la primera citación de la asamblea general ordinaria o extraordinaria no se reúne el quórum reglamentario, se convocará por segunda vez para el viernes siguiente, y si no se obtiene el quórum, se llevará a cabo la sesión una hora después con el número de socios asistentes..." y que la asamblea eleccionaria del comité electoral (02-05-99) se ha celebrado en segunda citación pero efectuada con media hora de intervalo. Con respecto a lo manifestado en el último reingreso; coincidimos plenamente que entre la primera y segunda convocatoria han transcurrido días, la discrepancia estriba en que para aplicar el quórum de la concurrencia de cualquier número de asociados", debe mediar una hora con respecto a la hora señalada en la segunda convocatoria, la asamblea en cuestión empezó con media de intervalo con respecto a la programada en la segunda convocatoria. 2.- Asimismo, se aprecia que según el anterior estatuto (Art. 28), los cargos de la junta directiva son: presidente, vicepresidente, fiscal, secretario, secretario de actas, tesorero, pro-tesorero, secretario de asistencia social, vocal de relaciones públicas, vocal de estadística, vocal de cooperativa, vocal de inspección de libros e higiene, vocal de deportes (aparte delegados por cada manzana...), sin embargo el 21-05-2000 no se elige a un secretario de actas, por lo cual en todo caso debió elegirse a dicho cargo que estaba contemplado en el anterior estatuto. Con respecto a lo manifestado en el último reingreso las facultades del secretario de actas corren en el art. 38 de los estatutos"; interviniendo como Vocal ponente la Dra. Nora Mariella Aldana Durán; y,

CONSIDERANDO:

Que, con el presente título se solicita la inscripción de la junta directiva de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización San Joaquín, en mérito a copias certificadas notarialmente de las actas de asambleas generales del 02 de mayo de 1999, 21 de mayo y 28 de noviembre del mismo año, acompañando su aviso de convocatoria, relación de asistentes y copia autenticada del libro Registro de Asociados;

Que, la citada asociación corre inscrita en el tomo 3 fjs. 15 a 17 que continúa en la partida electrónica N° 70205759 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas del Callao, obrando en el As. C 00001 rectificado según As. C 00002 la junta directiva para el periodo 1998-1999 presidida por Carlos A. Salazar De la Melena, elegida en asamblea general extraordinaria del 17 de mayo de 1998;

Que, en la asamblea general del 02 de mayo de 1999 se eligió al comité electoral que condujo las elecciones de la junta directiva que se realizaron el 21 de mayo de 1999, en la que resultó reelegida la junta directiva presidida por Carlos Salazar. En la asamblea general extraordinaria del 28 de noviembre de 1999 se acordó la ratificación de la junta directiva y se convalidaron sus cargos con lo señalado en el Art. 22 del nuevo estatuto;

Que, en el As. B 00001 de la partida electrónica, corre inscrita la modificación total del estatuto, aprobado en asamblea general extraordinaria del 17 de octubre de 1998, el que en su disposición final (Art. 71) establece: "*El presente estatuto entrará en vigencia el día de su inscripción en el registro de Personas Jurídicas...*", y estando a que el título que dio mérito a dicha inscripción fue ingresado al Registro el 22 de setiembre de 1999, bajo el N° 9798 y que la asamblea de elección del comité electoral y de junta directiva se realizaron en mayo de 1999, es decir en fecha anterior a la inscripción del estatuto, resulta aplicable a dichas asambleas el estatuto que diera mérito a la inscripción de la constitución de la asociación contenido en el título archivado N° 2645 del 17 de agosto de 1971;

Que, el referido estatuto establece en su Art. 22: Si a la primera citación de la asamblea ordinaria o extraordinaria, no se reúne el quórum reglamentario, se convocará por segunda vez, para el viernes siguiente, y si no se obtiene el quórum, se llevará a cabo la sesión, una hora después con el número de socios asistentes. La asamblea general del 02 de mayo de 1999 se realizó en la segunda de las fechas programadas para la asamblea - puesto que en primera fecha se cita para el 25 de abril de 1999 -, iniciándose a las 10:00 a.m., media hora después de haber transcurrido la hora señalada para la asamblea (9:30 a.m.), asistiendo 20 asociados de un total de 194, según consta del padrón presentado, no constituyendo de ese modo el quórum previsto en el Art. 22;

Que, en la asamblea general extraordinaria del 28 de noviembre se ratificó la elección de la junta directiva - que fue realizada el 21 de mayo de 1999 -, debiendo definirse si se requería la ratificación de la asamblea del 02 de mayo de 1999, en la que se eligió al comité electoral; al respecto, ha de considerarse que si bien es necesaria la elección del comité electoral cuando el estatuto contempla su elección, no es en cambio necesaria la inscripción del mismo; en este caso, se ha acreditado que se eligió al comité electoral y aun cuando la asamblea en la que se eligió no contó con el quórum requerido, al haberse ratificado la elección de la junta directiva, esta ratificación resulta suficiente para la inscripción de la misma; en consecuencia, debe revocarse el primer extremo de la observación;

Que, el Art. 28 del primer estatuto señaló que la junta directiva estaría compuesta de los siguientes miembros: Presidente, Vicepresidente, Fiscal, Secretario, Secretario de actas, Tesorero, Pro-tesorero, Secretario de Asistencia Social, Vocal de Relaciones Públicas, Vocal de Estadística, Vocal de Cooperativa, Vocal de inspección de Libros e Higiene, Vocal de Deportes; el Art. 22 del estatuto modificado establece que el consejo directivo está integrado por 12 miembros: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Pro-tesorero, Fiscal, Secretario de Asistencia Social, Secretario de Relaciones Públicas, Secretario de Administración y Estadística, Secretario de Cultura, Secretario de Deportes y Recreación, Secretario de Ornato y Salubridad;

Que, en la asamblea general del 21 de mayo de 1999, se eligieron doce de los trece cargos de la junta directiva previstos en el Art. 28 del antiguo estatuto, que era el vigente al momento de la celebración del acto, habiéndose omitido elegir al secretario de actas; la elección fue ratificada en asamblea del 28 de noviembre de 1999, adecuando sus cargos

a lo establecido en el Art. 22 del estatuto vigente, que contempla doce integrantes en el consejo directivo;

Que, debe definirse si puede acceder al Registro el órgano de administración de la persona jurídica cuando no se ha designado a la totalidad de sus integrantes; al respecto, si bien ello constituiría un incumplimiento del estatuto, no impediría el funcionamiento del órgano siempre que se haya cumplido con elegir el número requerido para que el órgano pueda sesionar válidamente; además, entre los elegidos necesariamente deberá encontrarse el presidente u otro integrante al que el estatuto asigne la función de convocar a asamblea; en caso de reunir los requisitos referidos el consejo directivo incompleto podrá actuar válidamente como órgano de la persona jurídica, razón por la que procederá su acceso al Registro; dejando constancia que queda modificado el criterio establecido en la resolución N°429-2000-ORLC/TR del 30 de noviembre de 2000, en la que se señaló que debía designarse a los directivos faltantes;

Que, conforme al Art. 29 del estatuto vigente a la fecha de elección de la junta directiva, el quórum de la misma será la mitad más uno de los miembros en funciones; por lo tanto, al haberse elegido a doce de los trece integrantes del órgano directivo se cumplió con elegir al número requerido para que pueda sesionar válidamente y dado que entre ellos se eligió al presidente procede su inscripción, debiendo revocarse el segundo extremo de la observación;

Que, al extender la inscripción, deberá señalarse la conformación de la junta directiva elegida el 21 de mayo de 1999 conforme al anterior estatuto, así como la adecuación de dicha conformación al nuevo estatuto acordada el 28 de noviembre de 1999;

De conformidad con el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, numeral IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, es procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada al título referido en la parte expositiva por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas del Callao y disponer su inscripción, por los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral
GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL LOS REGISTROS PUBLICOS Nº 047-2005-SUNARP-SA

(26/09/2005)

LIMA, 21 de setiembre de 2005

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Decimotercer Pleno del Tribunal Registral, realizado en la ciudad de Lima el día 5 de setiembre de 2005, se aprobaron dos precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse;

Que, mediante Oficio Nº 526-2005-SUNARP-TR-L del 14 de setiembre de 2005, la Presidencia del Tribunal Registral ha cumplido con poner en conocimiento de este Despacho, los precedentes de observancia obligatoria aprobados para su correspondiente publicación;

Estando a la facultad conferida por el literal l) del artículo 13 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la sesión del Decimotercer Pleno del Tribunal Registral, realizado el 5 de setiembre de 2005, cuyos textos, así como las Resoluciones que los sustentan, se incluyen en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los precedentes antes indicados serán obligatorios en el ámbito nacional, a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RAÚL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

ANEXO

**PRECEDENTES APROBADOS EN EL DECIMOTERCER PLENO DEL
TRIBUNAL REGISTRAL SESIÓN EXTRAORDINARIA REALIZADA EL 5 DE
SETIEMBRE DE 2005**

Publicado en el diario oficial El Peruano el 26 de setiembre de 2005 [*](#)

Primer Precedente: INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY

“Sólo mediante ley del Congreso o norma de igual jerarquía pueden crearse personas jurídicas. En tal caso, la personalidad jurídica deberá ser atribuida expresamente, siendo insuficiente que el ente creado sólo ostente autonomía administrativa, económica, financiera o de otro tipo.”

Criterio sustentando en la Resolución N° 065-2005-SUNARP-TR-T del 22.4.2005.

**Segundo Precedente: INEXIGIBILIDAD DE LA ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL
IMPUESTO PREDIAL EN CASO DE TRANSFERENCIA POR CAUSA DE MUERTE DEL
TITULAR**

“En los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 516-2005-SUNARP-TR-L del 5 de setiembre de 2005.

Sólo mediante ley del Congreso o norma de igual jerarquía (excepto ordenanzas municipales) pueden crearse personas jurídicas. En tal caso, la personalidad jurídica de derecho público deberá ser atribuida expresamente, siendo insuficiente que el ente creado sólo ostente autonomía administrativa, económica, financiera o de otro tipo. Por ello, no es inscribible en el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley un proyecto especial dotado de autonomía administrativa, técnica y financiera que depende de otra entidad estatal, aunque esta última sí cuente con personería jurídica de Derecho Público.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 065-2005-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

Trujillo, veintidós de abril del dos mil cinco.

APELANTE : INADE - PROYECTO ESPECIAL CHINECAS
TÍTULO : 2157-2005
INGRESO : 055-2005
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL Nº VII - OFICINA DE CHIMBOTE
REGISTRO : PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY
ACTO INSCRIBIBLE : CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA MEDIANTE
 REGLAMENTO ADMINISTRATIVO
SUMILLA : JERARQUÍA DE LEY QUE CREA UNA PERSONA
JURÍDICA

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado, el señor Silvio R. Torres Castro, en su calidad de director (e) del Proyecto Especial Chincas, solicitó la inscripción de dicho Proyecto en el Registro de Personas Jurídicas Creadas por Ley. Sostuvo el presentante que el Proyecto fue creado por Decreto Supremo Nº 072-85-PCM para encargarse del proyecto hidroenergético de Chimbote, Nepeña, Casma y Sechín, y en relación de dependencia respecto del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE, el cual goza de personería jurídica de Derecho Público interno, según el Decreto Legislativo Nº 599. En ejercicio de la facultad conferida por el Decreto Supremo Nº 072-85-PCM, el titular del INADE expidió la Resolución Jefatural Nº 164-2001-INADE-1100 aprobando el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del Proyecto, cuyo artículo 4 establece que éste es un "órgano desconcentrado de ejecución del INADE, que constituye una unidad ejecutora que cuenta con autonomía técnica, económica, financiera y administrativa". Arguye el señor Torres que ello se traduce en la atribución al Proyecto de personería jurídica propia, con mayor razón si la entidad de la que depende orgánicamente (INADE) sí ostenta personería jurídica.

Para efectos de la inscripción, el señor Torres presentó una solicitud simple, acompañada de copia de diversas normas legales que, según sostiene, le confieren al Proyecto la condición de persona jurídica creada por ley.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública Dra. Carmen Ganoza Idiáquez, quien formuló tacha sustantiva mediante esquila del 1.3.2004, cuyo texto literal es el siguiente:

“- Visto el presente Título mediante el cual se solicita la inscripción del Proyecto Especial Chincas encargada del Proyecto Hidroenergético de Chimbote, Nepeña, Casma Sechín en el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley, se TACHA el mismo por cuanto el proyecto en referencia no es una persona jurídica con autonomía propia, sino que es un proyecto especial que depende del Instituto Nacional de Desarrollo INADE; según se desprende del Artículo 1 del D.S. N° 072-85-PR que crea el proyecto en referencia y el Art. 2 D. Leg. N° 599-Ley de Organizaciones y Funciones del INADE que se establece que este organismo (INADE) está a cargo de la conducción, coordinación, supervisión y evaluación de los proyectos integrales de desarrollo, dentro de los cuales se encuentra el Proyecto en referencia.

En este sentido de la revisión de las normas citadas, se aprecia que no es intención del Decreto Supremo de creación del Proyecto Especial Chincas dotarle de una personalidad jurídica estatal autónoma, ni le ha atribuido expresamente personalidad jurídica de derecho público autónomo; atribución ésta que debe darle necesariamente su Ley de creación, no siendo suficiente la sola autonomía, que en este caso no tendría o especialización de la función que cumple; por lo que no siendo propiamente una persona jurídica autónoma con personalidad jurídica estatal autónoma, la misma no es inscribible como tal en el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley.

Asimismo debe tenerse en consideración que de acuerdo a la Jerarquía de normas, la norma legal creadora de una persona jurídica, debe ser una norma con jerarquía de ley congresal, en este sentido siendo que el Proyecto Especial de Chincas no ha sido creado por una ley con carácter congresal ni por una norma emitida por el Ejecutivo con carácter de Ley (Decreto Legislativo, D. Ley) sino por un Decreto Supremo, la misma no puede ser considerada como persona jurídica creada por Ley, a que se refiere el artículo 2024 inciso 9 del Código Civil, (criterio adoptado por el Tribunal Registral, cuarta Sala del mismo en Resolución N° 100-2004-SUNARP-TR-T) sin negarle con este su categoría de ente estatal encargado de administrar el Proyecto Hidroenergético de Chimbote, Nepeña, Casma y Sechín - CHINECAS: por lo que por este extremo tampoco es susceptible de inscripción en el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley.

Por lo antes expuesto, el título presentado al contener defecto insubsanable no es susceptible de inscripción, deviniendo en tacha del mismo”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El 23.3.2003 el señor Torres interpuso recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el abogado Augusto Castromonte Taha. Los fundamentos impugnatorios no son claros; no obstante, esta Sala entiende que el apelante argumenta lo siguiente:

1. Como el artículo 4 del ROF del Proyecto establece que éste es un órgano desconcentrado de ejecución del INADE, con autonomía técnica, administrativa, económica y financiera, se entiende que el Proyecto “tiene la condición de persona jurídica con autonomía propia creado por ley”.

2. El hecho de que legalmente el Proyecto dependa del INADE no le priva de personería jurídica, pues el INADE también depende del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y sin embargo, sí goza de personería jurídica.

3. El Decreto de Urgencia N° 102-94 declara de interés nacional la ejecución de las obras del Proyecto, reconociendo que el Proyecto ha sido creado por una norma con fuerza de ley, y que por lo tanto tiene personalidad jurídica propia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe, al tratarse de la inscripción de la creación del Proyecto.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Corresponde dilucidar cuáles son los requisitos derivados del ordenamiento jurídico para considerar que ha sido creada una persona jurídica. Igualmente, se analizará si el Proyecto Especial CHINECAS satisface tales requisitos.

VI. ANÁLISIS

1. La personalidad ha sido definida como la aptitud para ser sujeto de Derecho¹, es decir, un centro autónomo de imputación de derechos y deberes². En principio, es la persona humana quien desde su concepción tiene personalidad; sin embargo, las necesidades sociales y económicas obligaron desde hace mucho a reconocer a otros sujetos de derecho distintos a la persona humana. En principio, la naturaleza gregaria y política del hombre crea el Estado, como entidad ideal distinta a los ciudadanos; posteriormente, las sociedades mercantiles y las sociedades de personas que persiguen fines no lucrativos se agregaron al listado; por último, el aumento de las necesidades sociales fue respondido por el Estado, entre otros modos, creando empresas estatales o de economía mixta y un variopinto grupo de entidades o corporaciones. A todas estas agrupaciones de personas o entidades creadas por el Estado y desde el Estado, se les atribuyó la calidad de personas jurídicas, esto es, sujetos de derecho ideales, meramente formales o jurídicos, puesto que su autonomía derivada de la ley, era un efecto creado y regulado por el ordenamiento jurídico.

La personalidad en general es consecuencia directa de la diferencia entre las personas que conforman la sociedad con ésta. Lo mismo ocurre con las demás personas jurídicas de origen estatal: el rasgo esencial de estas personas jurídicas es su total independencia, en el plano jurídico, del Estado. Ello se traduce en la existencia de patrimonios distintos, deberes y derechos diferentes, etc.

2. El Código Civil, en su artículo 2024 inciso 9), reconoce la existencia de las personas jurídicas creadas por ley, y autoriza su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas. Sólo a modo de ejemplo, podemos considerar entre ellas a los Colegios Profesionales, los cuales, con arreglo al artículo 20 de la Constitución, tienen personalidad jurídica de derecho público; y al Banco Central de Reserva, el que de acuerdo con el artículo 84 de la Constitución también goza de personería jurídica de derecho público. En el primer caso, es claro que los Colegios Profesionales no conforman la organización del Estado; en el segundo, por el contrario, el Banco Central de Reserva es parte de la estructura estatal.

Sin embargo, no toda repartición, dependencia u oficina del Estado puede considerarse como una persona jurídica distinta a éste. Así, la doctrina administrativista señala que:

“... las relaciones jurídicas que vinculan entre sí a dichas entidades públicas (...) se denominan interadministrativas o intersubjetivas, cuando se dan entre entes o sujetos con personalidad jurídica, e interorgánicas, cuando la relación es entre órganos sin personalidad jurídica.

(...)

La diferencia fundamental está en que las relaciones interadministrativas se establecen entre sujetos de derecho, al paso que las interorgánicas entre organismos o reparticiones administrativas -órganos- sin personalidad jurídica propia.”³

3. La trascendencia de dotar de personalidad jurídica a un sector de la Administración Pública exige que la norma legal correspondiente lo haga con toda claridad. La autonomía administrativa de una determinada repartición administrativa (financiera, funcional, técnica o de otra índole) no resulta suficiente para considerarla como una persona jurídica distinta a la dependencia a que pertenece. En ese caso, lo que la Administración hace es dotar a un área específica de sí misma, de ciertas atribuciones, a fin de que pueda optimizar el desarrollo de la actividad puntual que cumple dentro de la Administración. Por ello, los deberes y derechos que adquiere no se derivan a un centro de imputación distinto a la misma Administración, ni puede contar con un patrimonio autónomo⁴. Así por ejemplo, mediante Decreto Legislativo N° 824 se creó la Comisión de Lucha contra el Consumo de Drogas - CONTRADROGAS, disponiendo en su artículo 1 que se trata del “ente rector” de la lucha contra el tráfico ilícito de drogas, adscrito a la Presidencia del Consejo de Ministros, sin atribuirle la calidad de persona jurídica. Otro ejemplo lo podemos encontrar en el Organismo Supervisor de la Inversión Privada en Telecomunicaciones - OSIPTEL, el cual, conforme al artículo 1 del Decreto Supremo N° 062-94-PCM, es un organismo público con autonomía técnica, económica, financiera, funcional y administrativa, dependiente de la Presidencia del Consejo de Ministros. Como puede advertirse, pese a la condición de ente rector de una actividad pública especializada y/o de la autonomía de la que gozan, no estamos frente a personas jurídicas distintas al Estado central. Podemos concluir, entonces, que la condición de persona jurídica estatal que pueda tener una dependencia estatal la establece la ley de modo expreso, no siendo suficiente la sola autonomía o especialización de la función que cumple.

4. Un segundo aspecto previo involucrado en el análisis es el referido a la jerarquía que debe ostentar la norma legal creadora de una persona jurídica. En opinión de Aldana, la norma que crea una persona jurídica puede ser tanto una ley del Congreso como cualquier otra norma jurídica dictada por órgano competente, pues “el Estado no sólo por ley da vida jurídica, sino también por distintas normas, ya sea con rango de ley o de inferior jerarquía”⁵.

Este Colegiado no comparte tal criterio. Como se señaló en los considerandos precedentes, la atribución de personalidad jurídica a una determinada dependencia administrativa es un acto de suma trascendencia, pues consiste en desmembrar al Estado de una parte integrante, destinando para ello recursos, infraestructura, personal, etc., atribuyéndole patrimonio propio, etc. La persona que nazca por mandato de la ley interrelacionará en la sociedad, asumirá derechos, contraerá obligaciones. Este cúmulo de características, a juicio de la Sala, requiere que sea la ciudadanía, representada por sus autoridades electas, la que reflexione y decida sobre tal asunto, el cual no debe quedar librado a la decisión (a veces arbitraria) de cualquier funcionario administrativo, por muy alto que sea su rango.

De otro lado, asumir el criterio -respetable, por cierto- de que cualquier norma legal de cualquier jerarquía puede tener la virtualidad de crear una persona jurídica, podría desembocar en la aparición de infinidad de entes, desordenando en grado sumo la

Administración. Así, la persona jurídica creada podría, en ejercicio de sus facultades normativas, crear a su vez a otra persona jurídica. Por ello, estima la Sala que sólo mediante norma legal con jerarquía de ley congresal pueden crearse personas jurídicas.

5. Si la creación de una persona jurídica sólo puede realizarse mediante ley congresal o norma de igual jerarquía (a excepción de ordenanzas municipales), es decir, si la competencia para ello corresponde al Congreso de la República o al Poder Ejecutivo por delegación de aquel, queda claro que en el caso de autos el INADE carece de competencia para crear personas jurídicas, mucho menos por vía reglamentaria, la cual sólo es utilizable para que la Administración ordene su propio funcionamiento, y en ningún caso para legislar con carácter general, mucho menos para crear personas jurídicas.

A mayor abundamiento, del Decreto Supremo N° 072-85-PCM que creó el Proyecto Especial CHINECAS, así como del ROF del referido Proyecto aprobado por Resolución Jefatural N° 164-2001-INADE-1100, se advierte meridianamente que el mencionado Proyecto es un órgano desconcentrado de ejecución del INADE, que constituye una unidad ejecutora que cuenta con autonomía técnica, económica, financiera y administrativa. Consiguientemente, resulta evidente que ni la Presidencia del Consejo de Ministros ni INADE pretendieron crear una persona jurídica, sino un organismo adicional dentro de su estructura organizativa, dotado de autonomía administrativa, financiera y económica a fin de que pueda cumplir con mayor eficacia las funciones para las que fue creado.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado, se RESUELVE:

VII. RESOLUCIÓN

Primero: CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora Pública Dra. Carmen Beatriz Ganoza Idiáquez; y AMPLIAR sus fundamentos.

Regístrese y comuníquese.
WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

HUGO O. ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

En los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 516-2005-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 5 de setiembre de 2005.

APELANTE : ELADIO DAMIÁN OSORIO GARCÍA.
TÍTULO : N° 2916 del 11.3.2005.
RECURSO : N° 34065 del 27.6.2005.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO (s) : Medida cautelar y traslación de dominio por sucesión
intestada.
SUMILLA : INEXIGIBILIDAD DE LA ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL
IMPUESTO PREDIAL EN CASO DE TRANSFERENCIA
POR CAUSA DE MUERTE DEL TITULAR

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la anotación del embargo hasta por la suma de US \$ 847.00 dólares americanos sobre las acciones y derechos que le corresponden a la demandada Flor de María Barrueta Cayco en el inmueble ubicado en Jr. Leoncio Prado N° 686 Huánuco, inscrito en la ficha registral N° 24186 del Registro de Predios de Huánuco (que continúa en la partida electrónica N° 02018346), en mérito al Oficio N° 489-05-1er.JPL-HCO-PJ del 24.2.2005 suscrito por Edwin Mirco Tapia Corsino, Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, en los seguidos por Eladio Damián Osorio García con Flor de María Barrueta Cayco sobre medida cautelar antes de la demanda (Exp. 2005-0250).

Asimismo, en el título obran copias certificadas el 24.2.2005 por Zonia M. Saldivar Caldas, Secretaria Judicial (H) del Primer Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, de los documentos que a continuación se detallan:

- Resolución N° 1 del 24.2.2005 que resuelve conceder la referida medida cautelar en los términos indicados anteriormente, de la ficha registral N° 24186 del Registro de Predios de Huánuco el mismo que aparece a nombre de Lucio Visitación Barrueta Bravo y su cónyuge Virginia Caycho Justo.
- Acta de Sucesión Intestada de Lucio Visitación Barrueta Bravo otorgado por ante Notario de Huánuco Alcides A. Lazo Facundo, donde Flor de María Barrueta Cayco es declarada como una de sus herederas.
- Partida electrónica N° 11004572 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huánuco correspondiente al causante Lucio Visitación Barrueta Bravo, en virtud de la cual Flor de María Barrueta Cayco es declarada una de sus herederas.

Siendo que la partida registral del inmueble sobre el que recae la rogatoria se encuentra a nombre de una persona distinta a la demandada, es decir, Lucio Visitación Barrueta Bravo y su cónyuge, se solicitó la previa inscripción de la traslación de dominio por sucesión intestada del último a favor de sus sucesores, entre las cuales se encuentra la demanda Flor de María Barrueta Cayco.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco, Ovidio Blanco Aliaga, denegó la inscripción del título venido en grado formulando la siguiente observación:

“(…): Del reingreso se advierte que, la parte interesada bajo el presente asiento de presentación solicitó como acto previo - a la anotación de embargo -, la traslación de dominio por herencia; en ese sentido, para que proceda la inscripción debe adjuntarse en copia legalizada el comprobante de pago y declaración jurada del impuesto predial del período 2004, conforme al artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Ley N° 27616 y la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que, la observación contraviene el artículo 85 del Decreto Legislativo N° 771 referente a la reserva tributaria, dado que los órganos jurisdiccionales sólo tienen acceso a la información tributaria en el caso de alimentos, tributos, disolución conyugal y penal, no estando incluido los procesos sobre obligaciones de dar sumas de dinero; en tal sentido, no se puede presentar la declaración jurada del impuesto predial de una tercera persona.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El predio sobre el cual recae la rogatoria se ubica en el Jr. Leoncio Prado N° 686 de la ciudad de Huánuco y consta inscrito en la ficha registral N° 24186 que continúa en la partida electrónica N° 02018346 del Registro de Predios de Huánuco; cuya titularidad actual, según el asiento c-3 de la referida ficha, corresponde a Lucio Visitación Barrueta Bravo casado con Virginia Cayco y Justo.

2. En la partida electrónica N° 11004572 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huánuco consta inscrita la sucesión intestada de Lucio Visitación Barrueta Bravo, en virtud de la cual una de sus herederas declaradas es Flor de María Barrueta Cayco.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si en los casos de transferencias por causa de muerte del propietario de bienes gravados con el impuesto predial, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir se acredite el cumplimiento del pago de dicho impuesto.

VI. ANÁLISIS

1. El Decreto Legislativo N° 952, que modificó el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, “Ley de Tributación Municipal”, establece que “Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto

que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.¹

Como podrá apreciarse, este dispositivo se dirige a los Notarios y Registradores estableciendo para éstos la obligación de requerir se acredite el pago del impuesto predial, alcabala e impuesto al patrimonio vehicular, al momento de formalizarse el acto jurídico o inscribirse.

2. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 011-2003 que establece criterios para acreditar ante Registros el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz.²

Esta norma, sin embargo, no reguló la acreditación del pago del impuesto predial para supuestos de transferencias que ocurran por causa de muerte del titular registral.

3. Así, en el Tercer Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: “En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto”.

4. En la Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 6.2.20033 que sustentó el precedente se señala que: “En los casos de sucesión testada o intestada, la transferencia de los bienes en que consiste la herencia opera por disposición legal (Art. 660 Código Civil). El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal, al indicar que la obligación del Notario y del Registrador de requerir el cumplimiento del pago de los impuestos municipales es en la circunstancia que se haya producido la transferencia⁴ de los bienes gravados, no ha excluido taxativamente de los alcances de la norma a aquellas transmisiones de dominio que se producen por la muerte de una persona. De la misma norma fluye además que cuando se indica “formalización de actos jurídicos” se refiere al momento en que surge la obligación del Notario Público para solicitar la acreditación del pago del impuesto aludido, mientras que la obligación del registro surge al momento de la inscripción. Por consiguiente, debe exigirse la presentación de los comprobantes que acrediten estar al día en el pago del impuesto al patrimonio predial en los supuestos precitados”.

5. Sin embargo, con posterioridad el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos dispuso en su artículo 31, segundo párrafo, que “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro”.

Siendo ello así, resultaba necesario revisar el tema a fin de hacer efectivo el mandato reglamentario; especialmente en un caso en el que, existía más de una interpretación jurídica posible al artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, siendo sólo una de ellas la realizada por el Tribunal Registral y que se tradujo en el precedente de observancia obligatoria glosado en el tercer numeral.

6. Según el primer párrafo del artículo 158 Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales que establecen criterios de interpretación de normas que regulan actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional,

“mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior”.

7. En ese sentido, en el Duodécimo Pleno del Tribunal Registral⁵ se dejó sin efecto el referido precedente de observancia obligatoria aprobado en el Tercer Pleno, que establecía: “En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto”.

8. De una relectura del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 - citado en el primer numeral -, y teniendo en cuenta las nuevas orientaciones establecidas en las modificaciones del Reglamento General de los Registros Públicos, señaladas en el quinto numeral, puede admitirse que la norma se refiere esencialmente a las transferencias de bienes gravados por “actos jurídicos” intervivos, léase motivadas por la voluntad del titular; lo que no ocurre en los supuestos de traslación de dominio por causa de muerte del titular (sucesión testada o intestada) donde la transferencia opera “de pleno derecho” y en virtud de un “hecho jurídico” como es la muerte.

De lo anterior puede colegirse que, en los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.

Consecuentemente, debe dejarse sin efecto la observación formulada por el Registrador Público al título venido en grado.

9. Finalmente, en cuanto a los derechos registrales que deben pagarse en el presente caso para la inscripción de la traslación de dominio por sucesión y la anotación de embargo, se tiene que:

| | Calificación | Inscripción | |
|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| Sucesión (propiedad) | S/. 27.00 | S/. 9.00 | = S/. 36.00 |
| Embargo (propiedad) | S/. 27.00 | S/. 5.00 | = S/. 32.00 |
| | | Total | = S/. 68.00 |

Derechos que han sido pagados, según se acredita con los recibos N° 5309 del 31.3.2005 (S/. 32.00) y N° 7705 del 12.6.2005 (S/. 36.00) que obran en el expediente; por lo que corresponde disponer la inscripción del presente título;

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huánuco al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

SAMUEL HERNÁN GÁLVEZ TRONCOS
Presidente (e) de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL
Nº 004 - 2006 - SUNARP/PT
(17/01/2006)

LIMA, 9 de enero de 2006.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral, realizado en la ciudad de Lima los días 1 y 2 de diciembre de 2005, entre otros acuerdos, se aprobó un precedente de observancia obligatoria;

Que, el artículo 33° del Reglamento del Tribunal Registral aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP/SN del 18 de octubre de 2005, establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse;

Estando a la facultad conferida por el artículo 7 numeral 9 del Reglamento del Tribunal Registral;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Disponer la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en la Sesión del Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral, realizada el 1 y 2 de diciembre de 2005, cuyo texto así como la resolución que lo sustenta, se incluye en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: El precedente antes indicado será de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

ANEXO

**PRECEDENTE APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP.
SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL,
REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005**

Publicado en el diario oficial El Peruano el 17 de enero de 2006 *

Precedente

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.”

Criterio aprobado en el Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 713-2005-SUNARP-TR-L del 14.12.2005.

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Debe entenderse que la anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 713-2005-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

LIMA, 14 de diciembre de 2005.

APELANTE : JESÚS GUIZADO PALOMINO.
TÍTULO : 00359327 del 25-07-2005.
RECURSO : 00052684 del 10-10-2005.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita inscribir la compraventa e independización de una hectárea de terreno, que corre inscrita en la partida registral N° P01043109 del Registro de Predios de Lima. Para ello se presenta parte notarial de la escritura pública del 23.10.2001, y de su aclaratoria del 15.6.2002, ambas otorgadas ante el notario de Lima, Luis Manuel Gómez Verástegui.

Mediante escrito del 14.11.2005, presentado a esta instancia a través hoja de trámite documentario N° 60543 del 22.11.2005, el apelante presenta mayores fundamentos a su recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Carmen Cauracuri Pino, observó el título en los siguientes términos:

Vista la documentación ingresada vía subsanación, se reitera la observación que precede en todos sus extremos, por cuanto: es materia de transferencia una hectárea del total del predio; que se observó por este Despacho respecto a la descripción el área existente como saldo; y estableciéndose que previamente se deberá proceder a la independización conforme a lo establecido por el Art. 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debiendo de intervenir en dicho acto todos los titulares registrales.

Que, se deja constancia que en ningún momento se ha indicado en la esquila anterior que se deberá indicar en la subsanación "derechos y acciones"; que, no habiéndose subsanado la observación anteriormente formulada, se procede a reiterar la misma, cuyo tenor se reproduce líneas abajo:

De conformidad con el Art. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 2011 del Código Civil, se observa el presente título por cuanto:

1. Fluye de la escritura pública presentada que la misma es referente a una hectárea del total del predio inscrito en esta partida registral (P01043109), la misma que es aclarada mediante escritura pública de fecha 15.6.2005 en la que se consigna que el terreno cuenta con un área de 46 578,38 y quedando un saldo de un área de tres hectáreas con 578,38 que equivale a 36 578,38, área con la cual se independiza el área enajenada a favor de los compradores: que, siendo ello así, se advierte que existe discrepancia en la segunda cláusula de la escritura de fecha 15.6.2005 en el extremo que indica que queda un saldo de tres hectáreas con 578,38, para más adelante indicar que equivale a 36 578,38 m² (no existiendo equivalencia en la misma), se deberá aclarar con la formalidad establecida por la ley del Notariado.

2. Asimismo se precisa que obra en el asiento 007 y 008 de la partida registral P01043109, inscripción de compraventa de acciones y derechos efectuadas a favor de terceros por parte del transferente Abraham Huamán Cordero, téngase presente al momento de la aclaración.

3. Que, asimismo se tiene que conforme fluye de la partida registral el área del predio es de 46 578,38 m², siendo materia de transferencia por la presente escritura un área equivalente a una hectárea. Que siendo ello así, previamente se deberá proceder a la independización de la misma, debiendo cumplir para tal efecto con lo dispuesto por el Art. 61 (Inc. 1) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - certificados catastrales y demás documentos a que se refiere la norma acotada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala lo siguiente:

1. Cuando se presentó los partes de la escritura pública de compraventa en el año 2001, la misma registradora observó que la venta había sido efectuada en una hectárea, diciendo que en la escritura pública se consignaba en porcentaje, cuya observación se cumplió con celebrar otra escritura pública de aclaración y rectificación, modificando la cláusula segunda de la escritura pública de compraventa de fecha 12.11.2001. Pero resulta que al ingresar nuevamente los partes conjuntamente con la escritura pública de aclaración y rectificación de fecha 11.7.2005, el título es conocido por la misma registradora, quien contradiciéndose respecto a su observación anterior, realiza observación diciendo que en los partes no figuraba el porcentaje del área del acto jurídico de compraventa. Lejos de evaluar los partes en las cuales la escritura de compraventa es con independización conforme ha sido otorgada la escritura pública de fecha 12.11.2001, en la que se consigna “Una de compraventa e independización”, independización que debe ser efectuada al momento de inscribir el título, siendo innecesario exclusivamente una escritura de independización y la esquila de observación anterior que se contradecía con la nueva observación, la nueva solicitud ha sido observada, hecho que se contradice con las numerosas resoluciones jurisprudenciales registrales que existe, no es posible obligar otra aclaración cuando la anterior observación ha sido subsanada por escritura pública, los cuales deben ser revocados por el Tribunal Registral, ordenando inscribir el título.

2. En cuanto a la insinuación de la registradora en indicar que la partida registral P01043109 figura inscripción de compraventa de acciones y derechos a favor de terceros, no es aplicable para el acto jurídico material de la solicitud de inscripción, porque en los contratos de compraventa celebrados con el suscrito corresponde a una hectárea o metros cuadrados, que de acuerdo al Art. 1351 del Código Civil, sólo puede ser

modificado por acuerdo de ambas partes, lo que no ocurre en el presente caso, siendo así la observación deviene en improcedente.

3. En cuanto a la observación de independización, en la escritura pública de compraventa de fecha 23.10.2001 se precisa que es una compraventa e independización, siendo así corresponde al registrador independizar el inmueble materia de la enajenación, por lo que la observación debe ser revocada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de transferencia se encuentra inscrito formando parte del inmueble de mayor extensión, constituido por el predio rural C.A.U. "COPACABANA, Parcela N° 17, código Catastral N° 11371, Proyecto Copacabana - Lima Norte, Valle Chillón Rímac; corre registrado en la partida registral N° P01043109 del Registro de Predios de Lima.

El inmueble matriz tiene un área de 6,578.38 m² y presenta como titulares registrales a los siguientes, según se desprende de los asientos 00001, 00004, 00007 y 00008:

Abraham Huamán Cordero : 71.083 %

Sofía Catalina Espejo Ríos : 6.786%

Urbanizadora Virgen de la Soledad S.A.: 22.1306656%

Asimismo, en el asiento 00002 se registró una medida cautelar de anotación de demanda a favor de Jesús Guizado Palomino y Demetria Gonzáles Guizado de Palomino, dispuesta por el Juzgado Especializado Civil del Cono Norte de Lima, dentro del proceso de otorgamiento de escritura pública.

En el asiento 00006 se registró la sentencia ejecutoriada del 22.5.2002, expedida por la Sala Especializada en lo Civil del Cono Norte de Lima, que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública respecto de una hectárea del total de la parcela N° 17.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fernando Tarazona Alvarado; con el informe oral del abogado José Salas López.

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

Si la anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad al título que contiene el parte notarial de la escritura pública que fue otorgada en ejecución de la sentencia expedida en dicho proceso judicial.

VI. ANÁLISIS

1. Dentro de las medidas cautelares contempladas en el Código Procesal Civil está la anotación de demanda, la que tiene por finalidad, como toda medida cautelar, el asegurar la ejecución de la sentencia a expedirse dentro de un proceso judicial en el que se discutan derechos inscritos, según se recoge en su artículo 673.

De esta forma, mediante su registro en la partida respectiva se asegura que la sentencia a expedirse se cumpla, evitando que posteriores inscripciones de actos incompatibles, impidan la inscripción de dicha sentencia.

Es por ello que en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos se recoge la figura de la retroprioridad, es decir, que una vez anotada preventivamente la medida cautelar, en este caso la anotación de demanda, el título que contiene la sentencia definitiva expedida en dicho proceso judicial va a retrotraer sus efectos no a la fecha del asiento de presentación de dicho título, sino a la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva (Art. 68).

De esta forma se asegura que las posteriores inscripciones a la anotación preventiva, de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles.

2. En el presente caso, se solicita inscribir una compraventa de una parte del predio inscrito en la partida N° P01043109 del Registro de Predios de Lima, presentando para ello parte notarial de la escritura pública del 23.10.2001 y su aclaratoria del 15.6.2005, ambas otorgadas ante el notario Luis Manuel Gómez Verástegui.

Dicha escritura pública de compraventa ha sido otorgada por el Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima en rebeldía del propietario, Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, en ejecución de la sentencia recaída en el proceso de otorgamiento de escritura pública iniciada por los compradores Jesús Guizado Palomino y su cónyuge Demetria Gonzales Guisado de Guizado contra Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, según se desprende de lo señalado en las cláusulas primera y segunda de la escritura pública del 23.10.2001, como de las piezas procesales que corren insertas en dicho instrumento público.

Por tanto, habiéndose registrado la demanda del proceso de otorgamiento de escritura pública en el asiento 00002 de la partida del inmueble, así como la sentencia expedida en dicho proceso en el asiento 00006, corresponde determinar si el título alzado, que contiene la escritura pública mencionada, va a retrotraer sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda aludida.

3. Como se indicó en el numeral 1, la finalidad de la medida cautelar es garantizar la ejecución de la sentencia a expedirse en un proceso judicial, debiendo para ello la pretensión discutida versar sobre derechos inscritos. Dicha protección se efectiviza mediante la retroprioridad de la inscripción de la sentencia a la fecha de la anotación de la demanda.

En el título alzado no se solicita la inscripción de la sentencia, la misma que ya corre anotada en el asiento 00006, sino de un acto que si bien es distinto a la sentencia, fue realizado en ejecución de la misma.

4. Sobre el tema, esta instancia señaló, en la Resolución N° 344-2003-SUNARP-TR-L del 05/06/2003, que *“Tanto la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública como la inscripción de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de escritura pública reservan prioridad para la inscripción de la escritura pública.”*

Dicho criterio se sustenta en lo siguiente:

“6. El artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos define a las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por

finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Los actos susceptibles de anotación preventiva son las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva. Asimismo, se extenderán anotaciones preventivas en los demás casos autorizados por las disposiciones vigentes (Artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos).

Conforme al artículo 68º del citado reglamento, inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

7. Las sentencias, consentidas o ejecutoriadas, no dan mérito a la extensión de anotaciones preventivas. Ahora bien, cuando la sentencia firme lo que ordena es el otorgamiento de una escritura pública, está ordenando que el demandado cumpla con la obligación de hacer consistente en otorgar la escritura pública. así, solo una vez que el demandado cumple con otorgar la escritura pública o el juez la otorga en su nombre, el adquirente contará con un título auténtico que le permita inscribir su derecho en el Registro.

8. Resulta entonces que la inscripción de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de una escritura pública de compraventa, no constituye una anotación preventiva y tampoco implica la inscripción de la transferencia de propiedad a favor del comprador.

Sin embargo, resulta indudable que cuando el vendedor de un bien se niega a otorgar la escritura pública, el comprador requiere tener el acceso a mecanismos que le permitan asegurar que, concluido el proceso y otorgada la escritura pública en ejecución de sentencia, podrá acceder al Registro. De no poder gozar de ningún mecanismo que asegure la inscripción de la futura escritura pública, podría suceder que al momento en que ésta es otorgada y se presenta para su inscripción, ya se encuentre inscrita la transferencia del bien en favor de tercera persona.

9. Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública de compraventa, la transferencia de propiedad en favor del demandante ya se ha realizado, faltando únicamente que el contrato de compraventa reúna la forma necesaria para poder acceder al Registro, esto es, la escritura pública.

Así, debe entonces entenderse que la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública reserva la prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.”

Por tanto, conforme a este criterio, debe entenderse que la anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

5. En aplicación del segundo párrafo del inciso b.2) del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, esta Sala sometió al Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 1 y 2 de diciembre del presente año, la aprobación de un precedente de observancia obligatoria sobre este tema, habiéndose aprobado el siguiente criterio de observancia obligatoria:

“ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.”

6. En los asientos 00004, 00007 y 00008 de la partida del inmueble matriz, corren registrados transferencias de cuotas ideales de dicho inmueble, en favor de personas distintas a los vendedores, Abraham Huamán Cordero y Teresa Quispe Huamaní.

Es decir, a la fecha de presentación del título alzado, el inmueble matriz está sujeto a un régimen de copropiedad, siendo sus copropietarios Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, Catalina Sofía Espejo Ríos y Urbanizadora Virgen de la Soledad S.A., conforme se señaló en el rubro “Antecedente Registral”.

7. En aplicación del precedente aprobado, las transferencias inscritas con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, no pueden configurar un obstáculo a la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que las personas que adquieren derechos con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, están adquiriendo un derecho a sabiendas que el predio - o parte de él -, ha sido transferido por documento privado, y que se encuentra en trámite el proceso de otorgamiento de la escritura pública respectiva.

En este caso, las transferencias de cuotas ideales del predio se inscribieron con posterioridad a la anotación de demanda (asiento 00002), por lo que no le resultan oponibles al título alzado.

En este sentido, debe revocarse el numeral 2 de la observación.

8. La compraventa que se solicita inscribir versa sobre una parte del inmueble inscrito en la partida registral N° P01043109, entonces, la inscripción de dicha transferencia va a implicar una previa independización del inmueble transferido, por lo que debe cumplirse con los requisitos regulados en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En este sentido, el título presentado debe contener no sólo el área del inmueble que se desmembra sino también del área remanente, debiendo precisarse los linderos y medidas perimétricas de ambas áreas, según se señala en el artículo 56 de dicho reglamento.

Además, tratándose de un predio rural, debe presentarse certificado catastral del área a independizar y del área remanente acompañado del respectivo plano, firmado por verificador, en el que se indique al área, linderos y medidas perimétricas de dichas áreas, debidamente autorizado por órgano competente, en caso que el predio se ubique en zona catastrada. Si no se encuentra en zona catastrada, pero el inmueble cuenta con plano catastral, debe presentarse planos catastrales del área a independizar como del área remanente, así como plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de dichos predios, visado por órgano competente, salvo que dicha información se encuentre en el plano catastral respectivo. Si el inmueble no se encuentra ubicado en zona catastrada ni cuenta con plano catastral, debe presentarse plano firmado por verificador donde se señala el área, linderos y

medidas perimétricas del área a independizarse como del área remanente, debidamente visado por órgano competente.

Dichas posibilidades se encuentran recogidas en el artículo 61 del mencionado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

9. En el título apelado solamente se ha descrito el área, linderos y medidas perimétricas del área vendida (1 hectárea), según se desprende de la cláusula tercera de la escritura pública del 23.10.2001.

En este sentido, se aprecia que no se ha presentado cualquiera de los planos exigidos para su independización, y que se encuentran contemplados en el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tampoco se ha señalado el área, linderos y medidas perimétricas de área remanente, después de la independización, por lo que debe confirmarse el numeral 3 de la observación.

10. Respecto a la observación contenida en su numeral 1, efectivamente se encuentra un error en la redacción de la cláusula segunda de la escritura pública aclaratoria del 13.6.2005, ya que tres hectáreas con 578,38 m² no equivalen a 36 578,38 m², ya que cada hectárea equivale a 10,000.00 m²; por lo que debe aclararse de acuerdo a la formalidad establecida en la Ley del Notariado.

En este sentido, debe confirmarse dicho extremo de la observación.

11. Finalmente, es obligación de esta instancia, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, verificar el pago de los derechos registrales, siendo que conforme a la tasa vigente, los derechos de calificación por independización ascienden a la suma de S/. 51.00 y los derechos de inscripción a S/. 13.00 lo que totaliza la suma de S/. 64.00; los derechos de calificación por modificación de área ascienden a la suma de S/.26.00 y los derechos de inscripción a S/.6.00 lo que totaliza la suma de S/. 32.00 y los derechos de calificación por compraventa ascienden a S/. 27.00 y los derechos de inscripción a S/. 9.00 lo que totaliza la suma de S/. 36.00

Habiendo abonado el recurrente la suma de S/. 27.00 mediante recibo N° 2005-01-00003789, le resta abonar la suma de S/. 105.00 Nuevos Soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 3 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTELENTE ADJUNTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

N° 003-2006-SUNARP/SA
(26/01/2006)

LIMA, 13 de Enero de 2006

VISTO:

El Oficio N° 017-2006-SUNARP-TR-L y el Oficio N° 020-2006-SUNARP-TR-L ambos del 11 de enero de 2006; y,

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 1 y 2 de diciembre de 2005, el Pleno del Tribunal Registral en su Decimoquinta Sesión Presencial, adoptó determinados Acuerdos conforme al artículo 31° del Reglamento del Tribunal Registral;

Que, efectivamente, conforme se aprecia de las Actas adjuntas a los documentos del Vistos y remitidas a esta Superintendencia, el Pleno del Tribunal Registral aprobó el Cuarto, Quinto y Sexto Acuerdo, todos ellos referidos a precisiones relativas a los precedentes de observancia obligatoria;

Que, conforme al artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos, constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, los que establecen criterios de interpretación a seguir seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales en el ámbito nacional;

Que, en ese sentido, aun cuando los Acuerdos citados en el Segundo Considerando, no se encuentran dentro de los márgenes de lo previsto en el artículo 32° del Reglamento del Tribunal Registral, sí requieren ser materia de publicidad, pues están regulando y precisando los alcances de los precedentes de observancia obligatoria;

Que, en tal virtud, teniendo en cuenta el Principio de Eficacia recogido en la Ley del Procedimiento Administrativo General, y estando a la necesidad de salvaguardar la predictibilidad como principio informador de la actuación de los funcionarios de la Administración;

Estando a la facultad otorgada por el literal l) del artículo 13° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación del Cuarto, Quinto y Sexto Acuerdo adoptado por el Pleno del Tribunal Registral en su decimoquinta sesión, los que forman parte de la presente resolución y se publican en calidad de Anexos.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese.

RAUL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

**ACUERDO APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP.
SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL,
REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005**

Cuarto Acuerdo *

**PRECISIÓN DEL 5º PRECEDENTE DEL XII PLENO REGISTRAL, CON
RELACIÓN A LOS TÍTULOS EMITIDOS POR EL PETT.**

“No se encuentran dentro de los alcances del 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12º Pleno Registral, los títulos de adjudicación y contratos de compraventa, así como los demás documentos que emita el Ministerio de Agricultura mediante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, en cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 4 del Decreto Supremo N° 064-2000 AG, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones”.

Los fundamentos son los siguientes:

1. En el 12º Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de Observancia Obligatoria.

Quinto Precedente

Inscripciones en el Registro de Predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas

“En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas”.

Mediante Resolución N° 171-2005-SUNARP-TR-T, la Cuarta Sala del Tribunal Registral se pronunció en el siguiente sentido:

“Es inscribible la cancelación de una hipoteca en garantía de deudas por conexión domiciliaria frente al Ex FONAVI, en mérito a documento con legalización notarial de la firma del Jefe del Ministerio de Economía y Finanzas, pues dicho acto contiene un acto administrativo, y no un acto cancelatorio privado, por lo que no es aplicable el 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12º Pleno del Tribunal Registral”.

Los principales fundamentos que sustentan este criterio los encontramos en la segunda parte del numeral 4, así como en los numerales 5 y 6 del análisis. Efectivamente en el numeral 4 se indica *“conforme al artículo 1º de la Ley N° 27444, son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de las normas del derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación*

concreta. La doctrina nacional⁸⁸ y extranjera⁸⁹ considera que entre las declaraciones se encuentran las de juicio como las certificaciones, a través de las cuales la Administración “valora” y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho⁹⁰.

5. “La constancia de cancelación de la deuda del señor Cruzado tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la Administración acerca de la existencia de la deuda alguna por conexión domiciliaria a cargo del señor Cruzado, quien resulta ser el administrado. Dicha declaración ha sido expedida conforme a las normas del Derecho público (como son las mencionadas en los fundamentos precedentes), cuya eficacia se proyecta sobre un interés u obligación del señor cruzado (su deuda y la hipoteca que garantiza ésta y que afecta la relación crediticia entablada entre la Cooperativa de Vivienda el Cortijo Ltda. y el FONAVI). Además, como se verá mas adelante, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de sus funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235 del Código Procesal Civil.

6. En este orden de ideas (...) la constancia de cancelación emitida con arreglo al procedimiento disciplinado en el Decreto de Urgencia N° 074-2000 (...) constituye en esencia un acto administrativo, y no un típico acto jurídico privado. El hecho que la ley haya dispuesto su incorporación en un documento con una formalidad determinada (la legalización de firmas de los miembros de COLFONAVI) no le priva de su naturaleza misma, debiendo estimarse que la previsión legal de esta formalidad obedece a la necesidad de instrumentar el acto administrativo en un documento suficiente para cancelar las garantías hipotecarias constituidas en respaldo de las deudas⁹¹. En ese sentido, no se encuentran dentro de los alcances del 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el 12º Pleno del Tribunal Registral. (Lo subrayado es nuestro)”.

Como podrá apreciarse, el criterio para excluir al título cancelatorio de una hipoteca en garantía de deudas por conexión domiciliaria frente al Ex FONAVI, se sustenta principalmente en su naturaleza de acto administrativo, pues constituye una declaración expedida conforme a normas de Derecho Público por una autoridad competente, en ejercicio de sus funciones, siendo por tanto un documento público de conformidad al in 1) del artículo 235º del Código Procesal Civil. El hecho que la ley haya dispuesto su incorporación en un documento con firma legalizada no le priva de su propia naturaleza.

Corresponde entonces dilucidar si es posible aplicar el mencionado criterio a los títulos expedidos por el PETT - Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

2. De conformidad al artículo 14 del D.S. 064-2000-AG, el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT, es el órgano técnico-normativo del Ministerio de Agricultura, que tiene a su cargo, a nivel nacional, las acciones tendentes al saneamiento físico-legal de los predios rurales que fueron expropiados y adjudicados con fines de la reforma agraria, en aplicación del D. Ley N° 17716 y normas

⁸⁸ Juan Carlos MORON URBINA, Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima 2001, gaceta Jurídica p 62

⁸⁹ Eduardo GARCIA DE ENTERRIA y Tomás-Ramón FERNANDEZ, Curso de Derecho Administrativo. Madrid 1999, Civitas. Tomo I p. 535.

⁹⁰ Roberto DROMI: Derecho Administrativo. Bs.,As 1998. Ed. Ciudad Argentina. P.235.

⁹¹ Recuérdese al respecto que las normas del derogado Código de Procedimientos Civiles disponían que los actuados judiciales de procesos sobre formación de títulos supletorios, prescripción y división y partición (que eran documentos auténticos) se protocolizan notarialmente para efectos de su inscripción registral, sin que ello implicara la mutación de su naturaleza de título judicial.

modificatorias, complementarias y conexas, así como al saneamiento físico-legal de los predios rurales pertenecientes a particulares de las tierras eriazas con aptitud agropecuaria de libre disponibilidad del Estado para su transferencia al sector privado.

Asimismo, el PETT asume las acciones para la formalización de la propiedad en los procedimientos de adjudicación gratuita de predios rústicos en zonas de economía deprimida; en los procedimientos de regularización de la propiedad rural indicados en los artículos 17 y 18 del Decreto Supremo N° 011-97-A, sobre inversión privada en el desarrollo de actividades económicas en tierras del territorio nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas; en los procedimientos de Deslinde y Titulación de las Comunidades Campesinas en la Ley N° 24657 y en la Ley N° 26845.

3. De lo establecido en la mencionada norma, así como de lo previsto en su TUPA aprobado por D.S.001-2005-PETT, se desprende que las acciones del PETT, se ejecutan básicamente dentro del siguiente marco normativo:
 - a) D. Leg 653 - Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario
 - b) D. Leg. 667 - Ley del Registro de Predios Rurales
 - c) Ley N° 26505-Ley de Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas
 - d) Ley 24556 -Ley General de Comunidades Campesinas
 - e) Ley 24657- Declaran de Necesidad Nacional de Interés Social el Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas y Nativas.
 - f) Ley 26845- Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas.

En tal sentido se concluye que la labor del PETT se desenvuelve en tres ámbitos:

Predios Rústicos
Tierras Eriazas
Comunidades Campesinas

4. En los tres ámbitos, el PETT formaliza la propiedad rural expidiendo los instrumentos respectivos.

Predios rústicos

Se encuentran regulados en los artículos 20 y 21 del D. Leg. 667⁹². En concordancia con dichas normas, el artículo 148 del Reglamento del Inscripciones del Registro de

⁹² Artículo 20.- Inscripción del derecho de posesión.

Para la inscripción del derecho de posesión sobre los predios rurales de propiedad del Estado deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que se encuentre inscrito el derecho de propiedad del predio rural a favor del Estado.
- b) Que se acredite la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un plazo mayor de un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, con las pruebas señaladas en los artículos 26 y 27 del presente dispositivo; y
- c) Que se presente el Formulario Registral, firmado por el solicitante y por notario público o por abogado colegiado y por verificador, acompañado de las pruebas referidas en el acápite anterior y de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

No será de aplicación lo dispuesto por este artículo a los ocupantes de predios rurales situados en terrenos de uso público a que se refiere el artículo 128 de la Constitución Política del Perú, en terrenos declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; en terrenos destinados a proyectos especiales de desarrollo agrario

Predios, prescribe que para inscribir el derecho de propiedad sobre los predios rurales de propiedad del Estado respecto de los cuales se inscribió el derecho de posesión, se debe presentar el **título de adjudicación** a favor de quienes aparezcan registrados como poseedores. Las normas no establecen una formalidad especial pero se entiende que se trata de documentos públicos pues han sido emitidos por un funcionario público en representación del Estado, en la medida que se trata de predios del Estado.

5. Tierras eriazas

La adjudicación de tierras eriazas, se encuentra regulada en la Ley 26505, modificada por la Ley 27887, D.S. 011-97-AG y D.S. 026-2003-AG. Efectivamente, el artículo 17⁹³ del D. S. 011-97-AG regula el proceso de adjudicación en venta directa de tierras eriazas habilitadas para los poseedores de tierras del Estado hasta antes del 18 de julio de 1995. Asimismo se prevé la adjudicación en venta directa de tierras eriazas incorporadas informalmente a la actividad agropecuaria antes del 28-07-2001. El mencionado artículo 17 del D. S. 011-97-AG señala que el Ministerio de Agricultura otorga **el contrato de compraventa a precio de arancel de tierras eriazas, previa expedición de Resolución Ministerial**. Respecto a las tierras eriazas incorporadas informalmente a la actividad agropecuaria al 28 de julio de 2001, el artículo 23 del D.S. 026-2003 prevé la expedición de una Resolución de la Dirección Regional Agraria incorporando el predio al dominio del Estado y la adjudicación a favor del solicitante mediante **contrato de compraventa** el que se otorgará por la Oficina del PETT de ejecución Regional a precio de arancel de tierras eriazas.

Resulta entonces que en ambos casos, se prevé el otorgamiento de contratos de compraventa, los mismos que contienen actos administrativos, por constituir una valoración de la Administración acerca de la posesión de los agricultores y de la explotación agropecuaria de las tierras eriazas hasta una determinada fecha, de acuerdo a los requisitos establecidos en normas de derecho público, siendo que el pronunciamiento de la procedencia estará contenida en una resolución emitida por la

cooperativo y comunal "PRODACC" o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse referente a terrenos de naturaleza eriazas. Asimismo se exceptúan los terrenos situados en áreas reservadas por el Estado.

Artículo 21.- Inscripción simultánea.

Cuando se solicite la inscripción del derecho de propiedad del predio rural a favor del Estado conjuntamente con la del derecho de posesión sobre dicho predio, deberá presentarse Formulario Registral firmado por el solicitante de la inscripción y por notario público o abogado, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo anterior y de copia simple del documento que acredite el derecho de propiedad del estado sobre el predio rural y de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

⁹³ Artículo 17.- Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que las hayan habilitado con anterioridad a la publicación de la Ley y destinadas íntegramente a alguna actividad agropecuaria, pueden regularizar su situación jurídica, solicitándola a la respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura, el que, efectuada la constatación correspondiente, otorga el contrato de compraventa a precio de arancel de tierras eriazas; previa expedición de Resolución Ministerial que incorpore esas tierras al dominio del Estado.

En el caso de que dichos poseedores no regularizaran su situación jurídica dentro del plazo de treinta (30) días de notificados por el órgano respectivo del Ministerio de Agricultura, los terrenos pasarán a ser adjudicados en subasta pública por la COPRI.

Esta regla no es de aplicación para los casos en que se afecte el derecho de terceros o exista controversia judicial en trámite o para quienes ocupan de hecho áreas a las que se refiere el Artículo 8 del presente Reglamento.

autoridad competente, para luego suscribir los contratos respectivos que también estarán suscritos por una autoridad competente.

En este orden de ideas, y de acuerdo a los fundamentos expuestos precedentemente, los contratos de compraventa previstos en los D.S. 011-97-AG y 026-2003-AG, constituyen documentos públicos previstos en el inc. 1 del artículo 235 del Código Procesal Civil.

6. Comunidades Campesinas

Finalmente tenemos los títulos expedidos a favor de las Comunidades Campesinas, así en los artículos de 3⁹⁴ al 10 de la Ley 24657 se regula el procedimiento de titulación de predios comunales que culmina con la aprobación del plano de

⁹⁴ Artículo 3.- Cuando las Comunidades Campesinas carecieren de títulos de las tierras que poseen, o hubiere disconformidad entre el área real y la que indican sus títulos o éstos fueren imprecisos en cuanto a sus linderos, medidas perimétricas o tierras superficiales que comprende dicho territorio, tales defectos se salvarán en la forma que se establece en los artículos siguientes.

Artículo 4.- La Comunidad Campesina que se encuentre en alguna de las situaciones indicadas en el artículo anterior, solicitará a la respectiva Dirección Regional Agraria el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, ofreciendo cualquier medio de prueba de la posesión y, si los tuviere, los títulos que propiedad y las actas de colindancia, así como un croquis con indicación de los predios colindantes y los nombres de sus propietarios.

Artículo 5.- Recibida la solicitud, la Dirección Regional Agraria, dentro del término de la distancia, practicará la diligencia del levantamiento del plano de conjunto y la determinación de las colindancias, con notificación personal a la Comunidad y a los colindantes y con publicación en el diario encargado de los avisos judiciales del lugar, si lo hubiere, y en el Diario Oficial "El Peruano".

Artículo 6.- En caso de que un colindante que no sea otra Comunidad estuviere en desacuerdo con la línea del lindero señalado por la Comunidad, podrá indicar en el acto de la diligencia del levantamiento del plano, la línea que pretende constituye el lindero del territorio comunal con el predio de su propiedad, acompañando los títulos respectivos, debidamente inscritos en los Registros Públicos, y un croquis que señale dicha línea.

Artículo 7.- La Dirección Regional Agraria no tendrá en cuenta el lindero señalado por el colindante si sus títulos no se encuentren inscritos en los Registros Públicos y considerará como lindero el señalado por la Comunidad Campesina, dejando a salvo el derecho que pudiera tener el colindante para que lo haga valer en la forma que señala el artículo 12o. de la presente ley.

Artículo 8.- Si los títulos presentados por el colindante se encuentran inscritos en los Registros Públicos y discrepan con el lindero señalado por la Comunidad Campesina, la Dirección Regional Agraria invitará a los interesados para que lleguen a una conciliación. Esta conciliación sólo tendrá valor legal si cuenta con la aprobación de dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad constituidos en Asamblea General expresamente convocada con este fin.

Si no hubiere conciliación, la Dirección Regional Agraria determinará el área en controversia según el título del Registro Público, cerrando el perímetro comunal por la línea que no es materia de disputa, sin perjuicio del derecho de la comunidad.

Solo se puede aceptar las controversias sobre las áreas que no estén en posesión de la Comunidad Campesina, a la fecha de la publicación de la presente ley.

Artículo 9.- Efectuada la diligencia a que se refieren los artículos anteriores, la Dirección Regional Agraria elaborará el plano de conjunto del territorio comunal, donde se indicará la línea deslinde de las áreas comunales, así como las áreas en controversia.

Cuando la Dirección Regional Agraria no disponga de personal técnico para efectuar esta labor, contratará Ingenieros Colegiados.

El Poder Ejecutivo habilitará los recursos necesarios para tal fin.

Artículo 10.- Salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Únicamente por su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.

El plano deberá expresar el área, los linderos y las medidas perimétricas del territorio comunal, así como la denominación de los predios colindantes y los nombres de sus respectivos propietarios. Deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado.

conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, que constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Únicamente por su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.

De acuerdo a todo lo expuesto no queda duda que estos instrumentos constituyen actos administrativos aprobados por autoridad competente y consecuentemente son documentos públicos tal como lo prevé el inciso 1 del artículo 235 del C.P.C.

**ACUERDO APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP.
SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL,
REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005**

Quinto Acuerdo *

**APLICACIÓN DE PRECEDENTES A TÍTULOS PRESENTADOS CON
ANTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DEL PRECEDENTE.**

“Los precedentes de observancia obligatoria, siendo criterios de interpretación, se aplicarán de manera inmediata al efectuar la calificación de los títulos en trámite, siempre que propicien la inscripción”.

**ACUERDO APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP.
SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL,
REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005**

Sexto Acuerdo *

**FORMALIDAD PARA MODIFICAR O DEJAR SIN EFECTO UN PRECEDENTE
DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.**

“El Pleno Registral emitirá Acuerdos Plenarios que serán publicados en el diario oficial El Peruano para modificar o dejar sin efecto un precedente. No se necesitará de resoluciones que los sustenten, sin embargo deberá exponerse sus fundamentos.”

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMOSÉTIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADO SESIÓN ORDINARIA REALIZADA LOS DÍAS 20 Y 21 DE ABRIL DE 2006.

Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 23 de mayo de 2006*

1. CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

“A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 025-2000-ORRLL/TRN del 24 de agosto de 2000 y N° 444-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

2. TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006.

CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 025-2000-ORRLL/TRN

[Regresar](#)

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE

Resolución del Tribunal Registral del Norte N°025-2000-ORLL/TRN.

Trujillo, veinticuatro de agosto del dos mil.

VISTOS, el recurso de apelación interpuesto por don Luis Arquímedes Gamarra Ciudad contra la observación formulada por el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo Dr. David Rubio Bernuy, a la solicitud de inscripción de compraventa de inmueble.. El título se presentó el 11 de agosto del 2,000 con el recibo número 80896. El Registrador inicialmente denegó la solicitud por lo siguiente: “Para disponer de los bienes del representado se requiere que el encargo conste por escritura pública. Art. 156 del C.C. (debidamente inscrita en el Registro de mandatos y Poderes de la Oficina Registral La Libertad)”, posteriormente reingresado el título, con fecha 15-08-2000 se formuló la siguiente observación: “SUBSISTE OBSERVACION: Verificados los datos solicitados, se constata que el poder lo otorga sólo la Sra. Carolina Acuña Roeder junto a su esposo, por lo que no consta la representación de ALFREDO CECILIO y GUILLERMO ALFREDO ACUÑA ROEDER. Sírvase Aclarar. Además en dicho poder no se faculta a la venta de las Oficinas 204 y 306. Se deja constancia que se verificó el título archivado de la escritura de poder”, interviniendo como ponente el Vocal Víctor Raúl Mosqueira Neira, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante el título venido en grado, el apelante solicita la inscripción de la compraventa de las Oficinas N° 204 y 306 del edificio ubicado en el Jr. Bolívar N° 627 de la ciudad de Trujillo inscritas en el Tomo 318 Folio 111 y Tomo 318 Folio 183 respectivamente del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, a mérito de la escritura pública de compraventa celebrada con fecha 10 de agosto de 1990 ante Notario de Trujillo Abel Darío Alva Zurcher;

SEGUNDO: Que, mediante la escritura pública señalada en el considerando anterior, don Alfredo Acuña Chopitea por derecho propio y en representación de sus hijos Carolina Acuña Roeder de Orrego, Guillermo Acuña Roeder y Alfredo Cecilio Acuña Roeder, según poder que se inserta en dicha escritura, dio en venta a favor de don Jorge Armando Bracamonte Salazar los inmuebles descritos en el primer considerando, por el precio de ciento diez millones de intis (I/ 110'000,000.00) totalmente pagados;

TERCERO: Que, don Alejandro Acuña Chopitea actuó por derecho propio en calidad de copropietario de los inmuebles materia de la venta y además en nombre y representación de sus hijos Carolina Acuña Roeder de Orrego, Guillermo Acuña Roeder y Alfredo Cecilio Acuña Roeder, según poder otorgado por escritura pública de fecha 28 de enero de 1987 ante Notario de Lima Jaime Alejandro Murguía Cavero, mediante el cual los poderdantes facultan al apoderado don Alejandro Acuña Chopitea, para que pueda vender todos los inmuebles de su propiedad que se encuentren ubicados en la ciudad de Trujillo, según se aprecia de la cláusula segunda de la referida escritura;

CUARTO: Que, el Registrador en la primera observación ha indicado que de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 del Código Civil, para disponer de los bienes del representado se requiere que el encargo conste por escritura pública debidamente inscrita

en el Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de La Libertad, al respecto cabe indicar que el citado artículo efectivamente señala una forma solemne bajo sanción de nulidad para los actos de apoderamiento en donde se autoriza al representante a gravar o disponer de los bienes de su representado, exigiéndose que el poder conste en escritura pública, sin embargo dicha norma no exige como presupuesto de validez del acto de apoderamiento su inscripción registral, por lo que la observación del Registrador no se ciñe al principio de legalidad;

QUINTO: Que, complementando lo señalado en el considerando anterior, cabe precisar que el Código Civil en la parte que regula el Registro de Mandatos y Poderes no señala que sea obligatoria la inscripción de los poderes, y más aún en la exposición de motivos oficial del Código Civil, se establece que las inscripciones en el Registro de Mandatos y Poderes son voluntarias, por lo que no es posible restarle eficacia a un poder no inscrito;

SEXTO: Que, no siendo obligatoria ni constitutiva la inscripción del poder, éste surte todos sus efectos a partir de la aceptación por parte del representante, la misma que se entiende efectuada si el representante realiza los actos materia de la representación, y mientras no sea revocado el poder se presume su plena vigencia, al respecto el artículo 151 del Código Civil señala que la designación de un nuevo representante para el mismo acto o la ejecución de éste por parte del representado, importa la revocación del poder anterior, y produce efecto desde que se comunica al primer representante, y el artículo 152 del mismo cuerpo legal, establece que la revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico, y que la revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta hay sido inscrita, quedando a salvo los derechos del representado contra el representante;

SETIMO: Que, si bien es cierto que para efectos de publicidad registral y para una mayor seguridad jurídica, es conveniente que los actos de apoderamiento que tengan relevancia registral como es el presente caso, se inscriban en el Registro a fin de que sean oponibles a terceros, tal como lo considera por ejemplo el Dr. Rubén Guevara Manrique en su Libro

“Derecho Registral” 4ta edición 1990 paginas 122-123, también es cierto que por el principio de legalidad regulado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, *“los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”*, por lo que no se puede exigir el cumplimiento de presupuestos no regulados expresamente en la ley;

OCTAVO: Que, en el caso subexámine, el poder otorgado a favor de Alejandro Acuña Chopitea, cumple con los requisitos de validez del acto jurídico al haberse otorgado mediante escritura pública, la misma que ha sido insertada en la escritura de compra venta y de cuya existencia ha dado fe el Notario y no habiendo sido inscrito en el Registro correspondiente debe presumirse que dicho poder no ha sido revocado, además debe presumirse la buena fe de las partes intervinientes en el contrato de compraventa a tenor de lo establecido en el artículo 168 del Código Civil, por lo que debe revocarse la observación al título venido en grado y ordenarse su inscripción;

NOVENO: Que, en lo referente a la observación de fecha 15 de agosto del año en curso, cabe manifestar que el poder a que se refiere dicha observación no es el mismo que está inserto en la escritura de compra- venta, pues dicha observación está referida a un poder inscrito en el Tomo 22 fs. 223 del Registro de Mandatos y Poderes de Trujillo, otorgado por doña Carolina Acuña Roeder y su cónyuge Eduardo Orrego Villacorta por escritura pública de fecha 19 de junio de 1973 ante Notario Enrique Maguiña Gálvez, el cual carece de relevancia para la calificación del título venido en grado;

Por las consideraciones expuestas y estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

Artículo Unico: REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público de Trujillo y **DISPONER su inscripción**, por los fundamentos señalados en la parte considerativa.

Regístrese y Comuníquese

TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 133-2002-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 133 - 2002 - SUNARP-TR-L

Lima, 21 NOV. 2002

APELANTE : ERICK VALLVE SAAVEDRA
TÍTULO : N° 165471 DEL 4 DE SETIEMBRE DE 2002.
HOJA DE TRÁMITE : N° 41223 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2002.
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
ACTO : RECTIFICACIÓN DE ASIENTO
SUMILLA : RECTIFICACIÓN DE ASIENTO

“No procede rectificar los asientos de la partida independizada en los cuales consta el traslado de las hipotecas de la partida matriz, al ser la hipoteca indivisible que subsiste sobre todo el inmueble aunque éste se divida, de conformidad con el artículo 1102 del Código Civil. Es irrelevante que las hipotecas hayan sido constituidas sobre la cuota ideal de uno de los copropietarios y que luego a éste se le haya adjudicado una parte del bien.”

I. ACTO (S) CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante título venido en grado se solicita la rectificación de los asientos de hipoteca 1-D, 2-D, 3-D y 4-D del Rubro Gravámenes y Cargas de la partida electrónica N° 11159270, correspondiente al sublote 4-B del Valle de La Legua, Cercado. El recurrente señala, que dichos gravámenes no corresponden a esta partida registral sino al inmueble denominado sublote 4-A del Valle de La Legua, Cercado, registrado en la partida electrónica N° 11159268 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora de Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dra. Rose Mary Elias Isla, observó el título por cuanto:

“Verificada la partida N° 11159270 se advierte que en la misma constan trasladadas las hipotecas constituidas a favor del Banco Internacional a que se hace referencia en su escrito del 16 de mayo del 2002, las mismas que fueron trasladadas en su oportunidad conforme a lo dispuesto por el artículo 1101 del Código Civil.

Se precisa que la subdivisión e independización del sublote 4B en la partida electrónica N° 11159270 se produjo con posterioridad a la constitución de las hipotecas que se indican, por lo que no hubiese resultado posible la constitución de la hipoteca sólo del sublote 4A ya que no era una unidad inmobiliaria existente registralmente.

Por lo que al haberse constituido las hipotecas respecto de la unidad inmobiliaria matriz denominada Lote 4 del Valle de la Legua, resultó necesario el traslado de las hipotecas indicadas a cada una de las unidades que se independizaron de la citada matriz.

En consecuencia, el traslado se ha efectuado correctamente, por lo que no resultaría procedente rectificación alguna en este sentido”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante Erick Vallve Saavedra, propietario del sublote 4-B, refiere que las hipotecas han sido constituidas después de la primera venta de los derechos y acciones del inmueble matriz (asiento 9). Agrega, que Marco Vallve Garro constituyó las hipotecas de los asientos 1, 2 y 3 y Mónica Vallve Saavedra la hipoteca del asiento 4, sobre el porcentaje que les correspondía (79.85%), pero al concretarse las independizaciones se hace respetando los porcentajes establecidos, estableciendo una clara identidad entre la cuota ideal y lo real: 79.85% de acciones y derechos equivalente a 7 985 m2 y 20.15 % de acciones y derechos equivalente a 2 015 m2.

Por tanto, señala, al haberse mantenido la misma proporción de las cuotas ideales sobre las dimensiones reales de cada uno de los dos sublotes, no debe trasladarse las hipotecas que gravan al SubLote 4-A de propiedad de Mónica Vallve Saavedra, al Sub-Lote 4-B de su propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la foja 247 del Tomo 702 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y su continuación en la ficha N° 1660121 y en la partida electrónica N° 49027174 corre registrado el Lote N° 4 ubicado en el Valle de La Legua, provincia de Lima, que cuenta con un área de 10 000 m2.

En el asiento 9, fs. 250 del Tomo 702 corre inscrita la venta de acciones y derechos otorgada por el propietario del inmueble Marco Antonio Vallve Garro a favor de la sociedad conyugal formada por Roger Gamarra Cáceres y Carmen Olinda Illescas Hidalgo. Según es de verse del título archivado N° 50669 del 11 de abril de 1989, la venta fue sobre 2 015 acciones de las 10 000 acciones de igual valor que, conforme a lo pactado, representan al predio.

Estando en esta situación, Marco Antonio Vallve Garro, hipoteca sus acciones y derechos a favor del Banco Internacional del Perú, conforme consta en los asientos 11 (US \$ 300 000,00) en mérito del título archivado N° 77789 del 13 de agosto de 1992; 13 (US \$ 300 000,00) en mérito del título archivado N° 105887 del 3 de noviembre de 1992, y, 15 (US \$ 323

000,00) en mérito del título archivado N° 22059 del 22 de febrero de 1994, fs. 275 y 276 del Tomo 702.

En el asiento 17, fs. 281 del tomo 702, corre inscrita la transferencia de las acciones y derechos que correspondían a Marco Antonio Vallve Garro a favor de Mónica Vallve Saavedra, en mérito de anticipo de legítima.

En el asiento 2 d) de la ficha N° 1660121, corre inscrita la hipoteca otorgada por Mónica Vallve Saavedra a favor del citado Banco, hasta por la suma de US \$ 1 145 000,00, en mérito del título archivado N° 141748 del 2 de octubre de 1995.

Posteriormente, las acciones y derechos de la sociedad conyugal Gamarra Illescas, fueron transferidas a Fabiola Raquel Gamarra Illescas y luego a Marco Antonio Vallve Saavedra. En esas circunstancias el predio fue materia de habilitación urbana, división y partición e independización, dividiéndose en 2 sublotes: el sublote 4-A y el sublote 4-B, conforme aparecen en los asientos B 00001 y B 00002.

En la Partida Electrónica N° 11159270 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corre registrado el inmueble conformado por el sublote 4-B del Valle de La Legua del distrito de Cercado de Lima, de 2 015,00 m², adjudicado a favor de Marco Antonio Vallve Saavedra y, en los numerales 1, 2, 3 y 4 del Rubro D) Gravámenes y Cargas, corren registradas las siguientes hipotecas:

1. Hipoteca.- Otorgada a favor del Banco Internacional del Perú, hasta por la suma de U.S.\$ 300 000,00 dólares americanos. Traslado del as. 11, fojas 275 del Tomo 702.
2. Hipoteca.- Otorgada a favor del Banco Internacional del Perú, hasta por la suma de U.S.\$ 300 000,00 dólares americanos. Traslado del as. 13, fojas 276 del Tomo 702.
3. Hipoteca.- Otorgada a favor del Banco Internacional del Perú, hasta por la suma de U.S.\$ 323 000,00 dólares americanos. Traslado del as. 15 fojas, 276 del Tomo 702.
4. Hipoteca.- Otorgada a favor del Banco Internacional del Perú, hasta por la suma de U.S.\$ 1'145 000.00 dólares americanos. Traslado del as. 2-D de la Ficha N° 1660121.

Actualmente, es titular de dominio del sublote 4-B Erick Vallve Saavedra.

En la Partida Electrónica N° 11159268 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corre registrado el inmueble conformado por el sublote 4-A del Valle de La Legua del distrito de Cercado de Lima, de 7 985,00 m² adjudicado a favor de Mónica Vallve Saavedra y en los asientos 1, 2, 3, 4 y 5 del rubro "D", corren registradas las mismas hipotecas, al haber sido trasladadas de la partida matriz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Elena Rosa Vásquez Torres.

A criterio de esta sala, la cuestión a determinar es, si se incurrió en error registral al trasladar de la partida matriz a la partida independizada N° 11159270, las hipotecas que aparecen en los asientos 1, 2, 3 y 4 del Rubro D) Gravámenes y Cargas; y, por ende, si procede la rectificación.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien y el comprador a pagar su precio, de conformidad con el artículo 1529 del Código Civil, recayendo en el concepto de “bien” no sólo las cosas que son corporales sino también las incorporales como son las cuotas ideales sobre un determinado inmueble, tal como ocurre en el presente caso; mediante escritura pública del 25.1.1988 extendida ante el notario Mariano Romero Saravia, Marco Antonio Vallve Garro transfirió derechos y acciones (20.15% según consta en el título archivado) del inmueble constituido por el Lote N° 4 del Valle de La Legua, Cercado de Lima, a Roger Enrique Gamarra Cáceres. Siendo así, lo que se transfirió fue una cuota ideal, no una parte material del referido inmueble, surgiendo de esta manera en virtud del contrato celebrado por ambas partes, un régimen de copropiedad conforme al artículo 969⁹⁵ del Código Civil.

SEGUNDO: Una de las formas de extinción de la copropiedad es el acto denominado división y partición, por el cual las cuotas ideales que se tienen respecto de un bien inmueble dejan de serlo, para materializarse real y dimensionalmente; es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los copropietarios, esto es así de acuerdo al artículo 983⁹⁶ del Código Civil, a partir de este momento, cada uno de los copropietarios deja de ser tal para convertirse en propietario de cada porción adjudicada y no antes, al no operar retroactivamente.

TERCERO: Cuando se trata de bienes en copropiedad, cada copropietario puede constituir hipoteca sobre su cuota ideal, tal como establece el artículo 977 del Código Civil⁹⁷.

CUARTO: La hipoteca por ser garantía real otorga al acreedor hipotecario, entre una de sus facultades esenciales el derecho de persecutoriedad del

⁹⁵ **Artículo 969.-** Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

⁹⁶ **Artículo 983.-** Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

⁹⁷ **Artículo 977.-** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

bien hipotecado, esto es así al punto que será indiferente quien sea el nuevo adquirente, así éste no haya formado parte de la relación obligatoria garantizada por la hipoteca, seguirá recayendo la garantía sobre el inmueble afectado de acuerdo al artículo 1097⁹⁸ del Código Civil.

QUINTO: En virtud del artículo 1101 del Código Civil, 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. Este precepto norma la extensión natural u objetiva de la hipoteca con relación al inmueble gravado, a falta de previsión contractual. En tal sentido, en principio, la hipoteca abarca el suelo comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial; asimismo, incluye a las construcciones que pudieren existir en el sobresuelo y en el subsuelo. Es indiferente que las construcciones y otros actos hayan sido realizados con posterioridad a la inscripción de la hipoteca y, que los mismos sean efectuadas por el hipotecante o por el tercero adquirente; en todo caso, el inmueble gravado y todo lo que le corresponde por accesión se encuentra afecto a la hipoteca.⁹⁹

SEXTO: La hipoteca tiene entre uno de sus requisitos de validez, la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 1099¹⁰⁰ del Código Civil, una vez inscrita la hipoteca cumple su función garantizadora por la cual fue constituida, con esa finalidad tenemos que la hipoteca tiene como una de sus características su indivisibilidad, la cual significa que la hipoteca no desaparece así se haya dividido el bien, conforme al artículo 1102¹⁰¹ del Código Civil. La indivisibilidad de la hipoteca es entendida tanto de manera subjetiva como de manera objetiva, en este sentido Jorge Eugenio Castañeda señala *“La indivisibilidad hipotecaria puede examinarse objetiva y subjetivamente. Objetivamente es teniendo en cuenta la cosa hipotecada; y en este sentido, si la cosa se divide materialmente cada lote o parcela se encuentra gravado por el importe total de la hipoteca; cada lote responde íntegramente de ese importe.*

⁹⁸ **Artículo 1097.-** Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

⁹⁹ Exposición de Motivos Oficiales del Código Civil (artículo 1101). Pub. en el Diario oficial El Peruano el 9-11-1990.

¹⁰⁰ **Artículo 1099.-** Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

¹⁰¹ **Artículo 1102.-** La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

La indivisibilidad subjetiva es teniendo en cuenta el crédito; y así se tiene que si el deudor pagare parte del crédito no podrá pretender que se le cancele parcialmente la hipoteca; sólo tiene derecho a exigir la cancelación cuando hubiere pagado íntegramente. Por mínimo que sea la fracción del crédito que quedare insoluto siempre subsistirá la hipoteca en su integridad¹⁰²”.

En el presente caso, el traslado de las hipotecas de la partida matriz a las partidas independizadas encuentra su sustento en virtud de la indivisibilidad objetiva y no porque se extienda a sus partes integrantes o accesorias, señalada en el 1101 del Código Civil, concordante con los artículos 887¹⁰³ y 888¹⁰⁴ del Código Civil.

SÉPTIMO: En tal sentido, siendo que en la división y partición e independización no intervinieron el Banco Internacional del Perú y los propietarios, modificando la extensión de la hipoteca o cancelando las anteriores y constituyendo una nueva que afecte únicamente el sub lote 4-A; se trasladaron a las partidas independizadas las citadas hipotecas, lo cual es coherente con las normas reseñadas y con la forma en que se realizan estas inscripciones.

Por consiguiente, no existiendo error material ni de concepto en las inscripciones de las hipotecas, no corresponde ordenar la rectificación solicitada.

OCTAVO: Conforme a los artículos 969, 977, 983, 1097, 1099, 1102, 2012, 2016 y 2019 del Código Civil, Numerales I y IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas glosadas.

Estando a lo acordado por unanimidad.

IV. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el

¹⁰² Jorge Eugenio Castañeda. Instituciones de Derecho Civil. Tomo III, Amauta Lima, 1967. Pág.. 261.

¹⁰³ **Artículo 887.-** Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

¹⁰⁴ **Artículo 888.-** Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien. La afectación sólo puede realizarla el propietario del bien principal o quien tenga derecho a disponer de él, respetándose los derechos adquiridos por terceros. Los accesorios pueden ser materia de derechos singulares. El aprovechamiento pasajero de un bien para la finalidad económica de otro no le otorga la calidad de accesorio. La separación provisional del accesorio para servir a la finalidad económica de otro bien, no le suprime su calidad.

encabezamiento, de conformidad con los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN

TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 262-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 262 2006 – SUNARP-TR-L
Lima, 28 ABRIL 2006

APELANTE : JAIME NICANOR CRUZ SARAVIA.
TÍTULO : N° 40219 del 24-01-2006.
RECURSO : H.T. N° 12200 del 14-03-2006.
REGISTRO : de Predios de Lima.
ACTO (s) : RECTIFICACIÓN DE ASIENTO.

SUMILLA :

TRASLADO DE CARGAS Y GRAVÁMENES

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios en un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación de las partidas N° 11779293, 11779282 y 11779284 del Registro de Predios de Lima, en el sentido de cancelar el asiento de medida cautelar de embargo preventivo en forma de inscripción registrado en el asiento D00001, el mismo que fue trasladado de la partida matriz.

Al efecto se adjunta escrito de la propietaria Sonia Patricia Ruiz Díaz solicitando la rectificación de asiento respecto de las partidas de los predios de la que es propietaria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Mercedes del Carmen Alva Chacón, observó el título en los siguientes términos:

“IMPROCEDENCIA DE ROGATORIA: Conforme a la rogatoria del presente título, se solicita la rectificación del Asiento D00001 de las P.E. 11779282, 11779284 y 11779293, en el sentido que se deje sin efecto el traslado del Embargo Preventivo en Forma de Inscripción, que fuera trasladado del Asiento D00002 de la P.E. 44585340, por cuanto el referido gravamen es

sobre las acciones y derechos de Carlos Luis Paccini Torres y siendo que se ha efectuado la división y partición de la copropiedad existente sobre la partida matriz, se debería trasladar el referido embargo sólo sobre las secciones exclusivas que le corresponden al Sr. Paccini Torres en la referida partición; sin embargo, dicha rogatoria no resultaría procedente de inscripción, por cuanto, conforme lo dispone el primer párrafo del Art. 62º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “Las cargas y gravámenes inscritos en la partida matriz cuya cancelación no se encuentre inscrita se trasladarán a las partidas independizadas, siempre que afecten a estos predios”, en el presente caso no se ha efectuado el levantamiento del gravamen submateria ni se puede afirmar que el gravamen se haya constituido sobre las tres secciones exclusivas que se han adjudicado al embargado, por lo que deberá ser el Juez competente quien varíe la medida cautelar con respecto a su objeto, determinando que la misma no corresponde a las acciones y derechos de Carlos Luis Paccini Torres en el inmueble inscrito en la P.E. 44585340, sino que recae sobre los inmuebles inscritos en las P.E. 11779279, 11779289 y 11779300.

Base Legal: Art. V del Título Preliminar y Art. 32º del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Con fecha 08/04/2005, el Quinto Juzgado Penal Especial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que despachaba la Dra. Sara del Pilar Mayta Dorregaray, Secretario Michael Omar Ramírez Julca, ordenó trabar embargo preventivo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que en el inmueble inscrito en la partida N° 44585340, asiento D00002, corresponden a la persona de Carlos Luis Paccini Torres, hasta por la suma de S/. 40,000.00 nuevos soles.

- Según se aprecia de la partida, Carlos Luis Paccini Torres, conjuntamente con otros copropietarios, adquirió el predio submateria, correspondiéndole a éste el 11.11% de las acciones y derechos del referido inmueble y luego de las independizaciones correspondientes se les adjudicó los predios inscritos en las partidas N° 11779300, 11779279 y 11779289.

- Los copropietarios del terreno desde la fecha de su adquisición en agosto del 2004, estuvieron de acuerdo en efectuar la construcción del mencionado edificio, razón por la cual otorgaron un mandato con representación (inscrito en la partida N° 11660471 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima) constando en dicho documento que los copropietarios expresan en forma indubitable su decisión de terminada la construcción, efectuar una división y partición adjudicándose en propiedad exclusiva determinadas unidades inmobiliarias ya establecidas.

- La Registradora incurre en error al momento de inscribir la

independización que se presenta en un solo título conjuntamente con la división y partición de las unidades inmobiliarias que conforman el edificio, por cuanto traslada el embargo a cada una de las partidas electrónicas de las unidades inmobiliarias independizadas y adjudicadas, afectando derecho de terceros, sin considerar que desde el inicio de la construcción y antes que se anotara la medida cautelar, existe el acuerdo entre los condóminos respecto a que las unidades inmobiliarias les serían adjudicadas.

- Considerando que el juzgado ordenó trabar embargo sobre las acciones y derechos de propiedad de Carlos Luis Paccini Torres y al efectuarse la división y partición del edificio le corresponde en propiedad exclusiva el departamento 302 y los estacionamientos N° 10 y 18, por lo tanto la Registradora debió inscribir el embargo únicamente en las referidas partidas electrónicas.

- La orden judicial traba embargo preventivo sobre las acciones y derechos del Sr. Paccini, esto es una alícuota ideal de un porcentaje sobre el terreno matriz, que se materializa al momento que se efectúa la división y partición y se establecen cuales son las unidades inmobiliarias que le corresponden, existiendo un acuerdo anterior a esta medida que precisa cuales son éstos y que se encuentra inscrito en el Registro de Poderes de Lima. El mandato persigue cautelar los derechos del estado afectados por acciones del Señor Paccini que se encuentran en etapa de investigación

- Trasladar la medida cautelar de embargo a todas unidades inmobiliarias que conforman el edificio y que son propiedad de terceros que no son parte del proceso judicial y que se ven innecesariamente involucrados en éste, desnaturaliza la esencia del mandato judicial que persigue los bienes del Señor Paccini ya que al anotar esta medida en otras partidas de terceros que no tienen responsabilidad alguna, lo que produce es una traba en el accionar del estado y va contra lo establecido en el mismo dispositivo legal que en su último párrafo precisa “siempre que afecten a estos predios”.

El juzgado al emitir su resolución señala expresamente que es una acción seguida contra el Sr. Paccini y ordena trabar sobre sus propiedades, a esa fecha acciones y derechos del terreno matriz y es competencia del Registrador analizar esta situación y determinar las inscripciones que correspondan efectuar, teniendo como marco legal lo ordenado por éste, sin afectar derechos de terceros ni predios de su propiedad que no son parte del proceso judicial.

En este sentido, consideramos que no corresponde que el Juzgado deba variar la medida cautelar ya que al registrarse ésta en las propiedades de Carlos Luis Paccini Torres el Registro Público esta cumpliendo con lo ordenado por el Poder Judicial.

- El apelante se ampara en los artículos 923º, 2011º y 2012º del Código

Civil; artículo 70º de la Constitución Política del Estado y en los artículos V y 62º del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Por escritura pública del 06/05/2004 otorgada ante Notario de Lima Rafael Toledo Segura, inscrita en la Partida N° 11660471 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, Sonia Patricia Ruiz Díaz, Carlos Luis Paccini Torres casado con Orietta María Zagazeta Bustamante, conjuntamente con otros copropietarios, otorgaron un mandato con representación a favor de Néstor Alfonso Caillaux Morón y Pedro Manuel Malca Collas, para efectos que cualquiera de ellos sea el responsable de la ejecución del proyecto constructivo respecto del predio inscrito en la Ficha N° 369695 del Registro de Predios (título archivado 127867 del 4-6-2004).

- En la ficha 369695 del Registro de Predios de Lima, que continúa en la partida N° 44585340 corre registrado el predio con frente a calle Los Recuerdos N° 416 - 412, constituido por el lote 11 de la Mz. S-2. Urb. Chacarilla del Estanque, distrito de San Borja.

- Por escritura pública del 06/05/2004 otorgada ante Notario de Lima Rafael Toledo Segura, Sonia Patricia Ruiz Díaz, Carlos Luis Paccini Torres casado con Orietta María Zagazeta Bustamante, conjuntamente con otros copropietarios, adquirieron el predio registrado en ficha N° 369695 continuando en la partida N° 44585340 del Registro de Predios, según se aprecia del asiento C00001.

- En asiento D00002 de la partida matriz N° 44585340 se registró el embargo preventivo en forma de inscripción respecto de las acciones y derechos de Carlos Luis Paccini Torres hasta por la suma de S/. 40,000.00 nuevos soles; en la instrucción que se le sigue por el delito contra la administración pública - colusión en agravio del Estado y la Caja de Pensiones Militar Policial.

- En el asiento B00003 de la partida matriz se registró la declaratoria de fábrica de un edificio conformado por 18 estacionamientos y 9 departamentos.

- Conjuntamente con la inscripción del reglamento interno, junta de propietarios y modificación de área, se independizaron las distintas unidades inmobiliarias que conformaban el edificio, correspondiéndole a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge Orietta María Zagazeta Bustamante el departamento 302 y los estacionamientos 10 y 18 (partidas N° 11779300, 11779279 y 11779289); a Sonia Patricia Ruiz Díaz le correspondieron el departamento 103 y los estacionamientos 12 y 14 (partidas N° 11779293, 11779282 y 11779284).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- Si los gravámenes que afectan derechos y acciones (cuota ideal) de uno de los copropietarios sobre un predio matriz, deben ser trasladados a todas las partidas registrales que se independicen de dicho predio matriz, o únicamente a las partidas registrales en las que se inscriban las unidades inmobiliarias adjudicadas a favor del referido copropietario, como consecuencia de la división y partición.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

2. Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y Numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

3. El artículo 75 del citado Reglamento General define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; caso contrario la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

4. En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

Así, el artículo 81 del Reglamento General establece que se configura error material cuando: a) Se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado, b) Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento, c) Se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le correspondía o, d) Se han enumerado defectuosamente los asientos o partidas. En los demás supuestos, los errores serán de concepto.

5. El artículo 84 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que los errores de concepto se rectificaran:

- a) En mérito al mismo título archivado, cuando el error resulte claramente de él.
- b) En mérito a título modificatorio posterior otorgado por todos los interesados o resolución judicial firme, cuando el error se ha producido como consecuencia de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

6. Mediante el presente título se solicita la rectificación de las partidas independizadas N° 11779293, 11779282 y 11779284, a fin que se proceda con la cancelación del embargo trasladado de la partida matriz N° 44585340.

El apelante sostiene que la independización se presentó en un solo título con la división y partición de las unidades inmobiliarias que conforman el edificio, por lo tanto, considerando la inscripción del mandato y la adjudicación de las unidades inmobiliarias a favor del ejecutado, no debió trasladarse el embargo a todas las unidades inmobiliarias, sino únicamente a las unidades inmobiliarias que fueron adjudicadas a la persona cuya cuota ideal fue gravada con el embargo.

7. El artículo 55° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como un acto registral que consiste en abrir 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 propiedad común.

Asimismo, el Reglamento aludido, en su artículo 62° regula sobre el traslado de cargas y gravámenes a las partidas de independización, señalando que las cargas y gravámenes inscritos en la partida matriz cuya cancelación no se encuentra inscrita se trasladarán a las partidas independizadas, siempre que afecten a estos predios.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia analizar si el embargo trasladado afectaba los predios inscritos en las partidas independizadas N° 11779293, 11779282 y 11779284.

8. Si bien, la Primera Sala del Tribunal Registral ha emitido la Resolución N° 550-2005-SUNARP-TR-L del 27.09.2005 en el sentido que "Si se ha inscrito una medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre derechos y acciones de uno de los copropietarios en un predio, cuando se produzca la independización como consecuencia de la división y partición, la referida medida cautelar se trasladará exclusivamente al predio o predios que hayan sido adjudicados a los embargados, de conformidad con la regla contenida

en el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”; esta Sala consideró que debía apartarse de dicho criterio.

En consecuencia, de conformidad con el segundo párrafo del literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros de Predios¹⁰⁵, se procedió a su discusión en el Decimoséptimo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, Sesión Ordinaria realizada el 20 y 21 de abril de 2006, habiéndose aprobado por mayoría el siguiente criterio que tendrá la calidad de precedente de observancia obligatoria:

TRASLADO DE CARGAS Y GRAVAMENES

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios en un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.”

Los fundamentos fueron los siguientes:

- Cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, existe un régimen de copropiedad conforme al artículo 969 del Código Civil¹⁰⁶. En este régimen, ninguno de los copropietarios adquiere una parte material del bien.

Según Cuadros Villena¹⁰⁷, “la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Se trata indiscutiblemente de una forma de derecho de propiedad, por mucho que autores sostengan que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad”.

Esta definición es graficada por Arias Schreiber Pezet¹⁰⁸, quien señala que conforme al precitado artículo 969^o, las características de la copropiedad son las siguientes:

¹⁰⁵ Artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos.- El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas de límites: (...)

b) En segunda instancia (...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Sin embargo, podrá dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso, la Resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria. (...)

¹⁰⁶ Artículo 969 del Código Civil.- “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos más personas”.

¹⁰⁷ **CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand.** *Derechos Reales*. Tomo Segundo. Primera Edición. Cultural Cuzco S.A. Lima, Perú. Pág. 611.

¹⁰⁸ **ARIAS SCHREIBER PEZET, Max.** *Exégesis del Código Civil* de 1984. Tomo V. Derechos Reales. WG Editor. Primera Edición. Lima, 1993. Pág. 84.

- a) La existencia de un bien determinado (o de varios bienes).
- b) La pluralidad de sujetos, proyectados hacia el mismo bien o bienes.
- c) La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes.

- Una de las formas de extinción de la copropiedad es el acto denominado división y partición, por el cual las cuotas ideales que se tienen respecto de un bien inmueble dejan de serlo, para materializarse real y dimensionalmente; es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los copropietarios, esto es así de acuerdo al artículo 983¹⁰⁹ del Código Civil, a partir de este momento, cada uno de los copropietarios deja de ser tal para convertirse en propietario de cada porción adjudicada y no antes, al no operar retroactivamente.

- El artículo 656 del Código Procesal Civil señala que el embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. En el caso de división y partición también es aplicable, por cuanto por la división y partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican, de conformidad con el mencionado artículo 983 del Código Civil. Es decir, el copropietario embargado cede los derechos y acciones afectados a cambio de los derechos y acciones de los demás copropietarios no afectados; entonces, estos últimos, al adquirir derechos y acciones gravados con el embargo, también asumen dicha carga hasta por el monto inscrito.

- De otro lado, es preciso señalar además que la resolución judicial ordenó el embargo sobre las acciones y derechos que le corresponden a uno de los copropietarios respecto del predio (matriz), no habiendo establecido la resolución judicial que el embargo solamente afectaría a determinadas unidades inmobiliarias. Al respecto, revisado el título archivado que dio mérito a la anotación del embargo (título N° 176240 del 14-4-2005) se aprecia que la Juez ordenó:

“(...) SE RESUELVE: TRABAR EMBARGO PREVENTIVO en forma de inscripción hasta por la suma de Cuarenta Mil Nuevos Soles sobre las acciones y derechos que le corresponderían al procesado CARLOS LUIS PACCINI TORRES sobre el inmueble ubicado en Calle Recuerdos número cuatrocientos dieciséis - cuatrocientos doce Urbanización Chacarilla del Estanque Distrito de Santiago de Surco, Inscrito en la Partida Electrónica número 44585340 del Registro de Propiedad Inmueble en caso de Liquidación de la Sociedad Conyugal; (...)”

¹⁰⁹ Artículo 983 del Código Civil.- “Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.”

Se aprecia por tanto que el embargo se ordenó sobre las acciones y derechos que le corresponderían al procesado sobre el predio en caso de liquidación de la sociedad conyugal, y no sobre las unidades que se le adjudiquen en caso de ponerse fin a la copropiedad en virtud a división y partición del predio celebrada con los otros copropietarios.

- La división y partición opera sobre la titularidad del derecho de propiedad y no sobre los gravámenes que afectan dichos derechos, razón por la cual no puede concluirse que la división y partición constituye título suficiente para modificar el título constitutivo del gravamen.

- Asimismo, debe tenerse presente lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el mismo que establece que toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

Si la medida cautelar inscrita no fue trabada respecto a una o algunas de las unidades inmobiliarias materia de independización, debe ser trasladada a todas las partidas independizadas, por cuanto, en caso contrario, al amparo de lo dispuesto por el artículo 62º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se estaría variando el mandato judicial, contraviniendo lo dispuesto por la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el sentido que debemos acatar las decisiones judiciales en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Más aún, si con esta rectificación el Juez desconocería los bienes materia de ejecución, no habiendo dispuesto él, modificación alguna a su mandato.

9. En el caso que nos ocupa, según los antecedentes registrales se aprecian las siguientes inscripciones:

– En el asiento C00001 de la partida matriz N° 44585340 se registró la compraventa efectuada por Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge Orietta María Zagazeta Bustamante, conjuntamente con otros del predio matriz, correspondiéndole a la sociedad conyugal el 11.11% de acciones y derechos del predio (cuota ideal).

– La sociedad conyugal antes mencionada y los demás copropietarios otorgaron un mandato con representación para efectos de ejecutar un

proyecto de edificación respecto del predio matriz, habiéndose determinado que a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge Orietta María Zagazeta Bustamante le correspondería el departamento N° 302 y estacionamiento para dos vehículos. Este mandato se otorgó por escritura pública del 06/05/2004 constando inscrito en la partida N° 11660471 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, mediante título N° 127867 del 04/06/2004.

– Según se aprecia del asiento D00002 de la partida N° 44585340, mediante Resolución de fecha 08/04/2005 expedida por la Juez del Quinto Juzgado Penal Especial, Sara del Pilar Maita Dorregaray y Secretario Michael Omar Ramírez Julca, se trabó embargo preventivo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que en el inmueble le correspondían a CARLOS LUIS PACCINI TORRES hasta por la suma de S/.40,000.00 nuevos soles; en la instrucción que se le sigue al citado procesado y otros, por delito contra la Administración Pública - Colusión en agravio del Estado y la Caja de Pensiones Militar Policial. Este embargo fue inscrito mediante título N° 176240 del 14/04/2005.

– En el asiento B00003 de la partida matriz se registró la declaratoria de fábrica. Asimismo, conjuntamente con la inscripción del reglamento interno, junta de propietarios y modificación de área, se independizaron las distintas unidades inmobiliarias que conformaban el edificio, correspondiéndole a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge Orietta María Zagazeta Bustamante el departamento 302 y los estacionamientos 10 y 18 (partidas N° 11779300, 11779279 y 11779289); a Sonia Patricia Ruiz Díaz le correspondieron el departamento 103 y los estacionamientos 12 y 14 (partidas N° 11779293, 11779282 y 11779284).

– La Registradora trasladó el embargo registrado en el asiento D00002 de la partida matriz, a todas las unidades independizadas.

10. Con respecto al contrato de mandato celebrado entre los copropietarios del predio matriz (mandantes) y Néstor Caillaux y Pedro Malca (mandatarios), debe tenerse en cuenta que por el contrato de mandato el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, por cuenta y en interés del mandante, pudiendo ser el mandato con o sin representación (Arts. 1790, 1806 y 1809 del Código Civil). En este caso, el contrato de mandato celebrado fue con representación.

La inscripción de dicho contrato de mandato con representación en el Registro de Mandatos y Poderes tiene efectos en el ámbito de dicho contrato y en la representación, pero no tiene ningún efecto en la titularidad del derecho de propiedad.

La manifestación de voluntad en el referido contrato de mandato en el sentido que a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge se les adjudicaría el departamento 302 y estacionamiento para dos vehículos, no implicó modificación alguna en el régimen de copropiedad existente respecto del

predio matriz: la copropiedad subsistió hasta que se le puso fin en virtud a la división y partición otorgada por los mandatarios. Y esta división y partición, se hizo oponible a terceros desde su inscripción en el Registro de Predios.

Así, resulta indudable que el Registro publicita quiénes son los propietarios de un predio en virtud al contenido de la partida registral en que obra inscrito el referido predio, y no en virtud al contenido del Registro de Mandatos y Poderes o cualquier otro distinto registro.

Es por ello que el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece, al regular la calificación registral, que el Registrador y el Tribunal Registral deberán confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral **en la que se habrá de practicar la inscripción**, y complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma (literal a). Asimismo, dispone que **se deberá verificar la representación** invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros (literal g).

11. En este mismo sentido, los artículos 2016 y 2017 del Código Civil recogen el Principio de Prioridad¹¹⁰, el cual es disgregado en el principio de prioridad preferente y de prioridad excluyente recogidos en los artículos IX y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. El principio de prioridad preferente señala que los efectos de los asientos registrales, así como la *preferencia de los derechos* que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario. Para ello, no se debe olvidar que el Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos¹¹¹.

En el presente caso, se indica que la división y partición se había efectuado con anterioridad a la inscripción del embargo, sin embargo a la fecha del asiento de presentación del mismo, no constaba la división y partición en la partida correspondiente del Registro de Predios, y por lo tanto no era oponible a terceros.

12. Por los fundamentos expuestos, y al no haberse presentado resolución judicial que disponga la cancelación o modificación del embargo registrado, se procede a revocar la observación formulada por la Registradora, de conformidad con el artículo 42 e) del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹¹⁰ Artículo 2016 del Código Civil.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2017 del Código Civil: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

¹¹¹ Conforme lo señala el artículo I del Reglamento General de los Registros Públicos.

Interviene como Vocal Suplente, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, de conformidad con la Resolución N° 039-2006-SUNARP/PT del 12/04/2006.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** la tacha del título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL DÉCIMONOVENO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADO LOS DÍAS 3 Y 4 DE AGOSTO DE 2005.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 5 de setiembre de 2005 * [-](#)

1 .REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

“Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 5 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-E-2006-SUNARP-TR-L del 3 de mayo de 2006.

2. CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

“Procede cancelar por caducidad una anotación de solicitud de sucesión intestada judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual establece que se extinguen a los 10 años desde la fecha de su inscripción otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, siempre que no haya sido renovada”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 409-2006-SUNARP-TR-L del 6 de julio de 2006.

3. RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, N° 290-99-ORLC/TR del 5 de noviembre de 1999 y N°062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.

4. ACREDITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA

“Todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27 de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 027-2006-SUNARP-TR-T del 9 de marzo de 2006.

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 214-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 214- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 05 ABR. 2006

APELANTE : DANIEL ALBERTO GONZALES GARCÍA.
TÍTULO : 13318 del 10 de enero de 2006.
RECURSO : HTD N° 008467 del 20 de febrero de 2006.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : DECLARATORIA DE FABRICA.

SUMILLA :
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, no se requiere de Resolución de Alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio ni por lo tanto, de inscripción del cambio de uso de rústico a urbano, bastando con acreditar que el predio se encuentra como urbano en la Municipalidad correspondiente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la regularización de la ampliación y modificación de la edificación levantada sobre el predio ubicado en las faldas del Cerro Mulería del distrito de Los Olivos. A tal efecto se adjunta:

- Formulario Registral N° 1.
- Informe Técnico de Verificación.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la Municipalidad Distrital de Los Olivos.
- Certificado de Zonificación y Vías, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Plano N° 2642 -2005-MML/DMDU-OPDM/DPTN.
- Plano de distribución.
- Plano de ubicación y localización

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, sede Lima, Carlos Eduardo Moncada Athos denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Para proceder a calificar el expediente de regularización es necesario que previamente Ud. adjunte la Resolución de Alcaldía emitida por la Municipalidad competente, la cual disponga la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, ya que como Ud. bien expresa en todo el escrito subsanatorio el inmueble actualmente se encuentra en una zona urbana consolidada. Por tanto, los documentos que Ud. alude en su subsanación, como el certificado de Parámetros y el Certificado de Zonificación y Vías, no es suficiente para cambiar registralmente el uso de rústico a urbano, y sin dicho acto previo no puede procederse a calificar el expediente, debido a que el Art. 4 del Reglamento de la Ley N° 27157 no lo permite. Además, debemos dejar constancia que si el inmueble cuenta con licencia de Construcción tal como se detalla en el reingreso, no podría acogerse al FOR, conforme lo establece el art. 3 del Reglamento de la Ley 27157. Por todo lo expuesto, se reitera la observación a fin de que se subsane como corresponde:

1. Verificados los antecedentes registrales, se advierte que el terreno frente al Jr. Venus N° 7405-7403 independizado en la ficha N° 179897, es un terreno eriazado ubicado en las faldas del cerro Mulería, colindante con la Urbanización Sol de Oro, por lo cual de conformidad con el art. 4 del D.S. N° 008-2000- MTC, modificado por el D.S. N° 011-2005-VIVIENDA publicado el 13-5-2005; le informamos que la regularización procede para edificaciones existentes sobre a) Predios Urbanos; b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea; c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

Por esto, siendo ésta la normativa vigente, deberá acreditar que la edificación a regularizar se encuentra dentro de alguno de los supuestos de la norma citada; sin perjuicio de ello hacemos de su conocimiento que el art. 8 del D.S. N° 011-2005-VIVIENDA, establece que las Municipalidades provinciales en el ámbito del cercado y las distritales en su jurisdicción identificarán los predios ubicados en zona urbanas consolidadas, que se encuentren inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto éste que será gestionado por el propietario.

Base legal: Norma V del Título Preliminar y Arts. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil. Ley 27157.DS N° 008-2000-MTC

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene lo siguiente:

El uso de los suelos es aprobado por la entidad municipal provincial, la misma que está expuesta en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios que forma parte del presente título. En él se determina que el predio que figura como rústico en la partida registral es actualmente urbano al habersele otorgado el uso residencial, conforme a la zonificación aprobada por la Municipalidad Provincial y aceptada por la Municipalidad Distrital.

La declaración de fábrica del primer piso que corre inscrita en el asiento 2) de la ficha N° 179897, se hizo bajo la aprobación del Ministerio de Vivienda y Construcción, al amparo de sus propias funciones normativas, adjudicándole la calidad de urbano.

Señala que la declaratoria de fábrica presentada se encuentra comprendida dentro de los alcances de la Ley 28437, que señala: Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre podrán regularizar su situación sin pago de multas ni otras sanciones hasta el 31-12-2005.

Asimismo, se acompañó la licencia de construcción emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, donde se determina fehacientemente que la construcción del primer piso es para uso de vivienda unifamiliar.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 179897 que continúa en la partida electrónica N° 44015714 obra inscrito el terreno eriazo ubicado en las faldas del Cerro Mulería en el distrito de Los Olivos, cuyo propietario es Víctor Raúl Montoya Arteaga.

En el asiento 2-b se inscribió la fábrica levantada sobre el primer piso terminada en 1981, correspondiente a vivienda.

En el asiento 3-b se inscribió la numeración: frente a la Av. Venus N° 7403 - 7405.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

Para inscribir la regularización de edificaciones sobre predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la

Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos o eriazos en el Registro de Predios: ¿se requiere presentar Resolución de Alcaldía que declara la habilitación urbana de oficio y dispone la inscripción del cambio de uso?

VI. ANÁLISIS

1. La Ley 27157 y su Reglamento el D.S. N° 008-2000-MTC, norman:

- a) El trámite de regularización de edificaciones.
- b) La licencia de obra y declaratoria de fábrica.
- c) El régimen de unidades de propiedad exclusiva y propiedad común.

En lo que respecta a la regularización de edificaciones, se encuentran comprendidas las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999¹¹² sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización, sea que requieran o no de saneamiento de titulación.

2. El artículo 4 del D.S. N° 008-2000-MTC, estableció originariamente que la regularización es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción, de las edificaciones existentes sobre terrenos que cuenten por lo menos, *con la aprobación de su proyecto de habilitación urbana*.

Dicho artículo fue modificado por el D.S. N° 011-2005- VIVIENDA publicado el 13-5-2005, que define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- a) Predios urbanos.
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

De este modo, la modificación amplía el ámbito de edificaciones sujetas a regularización conforme al reglamento, comprendiendo a los predios ubicados en “zonas urbanas consolidadas”.

3. El artículo 8 del D.S. N° 011-2005-VIVIENDA incorporó también la Decimosétima Disposición Transitoria del reglamento de la Ley N° 27157, en el que se establece:

“Decimosétima.- Habilidadación urbana de oficio

¹¹² Este plazo fue ampliado transitoriamente por la 14° Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley N° 28437, estableciéndose que hasta el 31-12-2005 se podrán regularizar las edificaciones construidas hasta el 31-12-2003.

Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y las Distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto éste que será gestionado por el propietario.”

En tal sentido, para el cambio de uso de un predio de rústico a urbano por encontrarse en zona urbana consolidada, deberá acompañarse la Resolución de Alcaldía que así lo disponga. Sin embargo, debe definirse si para la inscripción de la regularización de edificaciones al amparo del literal c) del Art. 4 del D.S.008-2000-MTC, es necesaria la previa inscripción del cambio de uso - como lo solicita el Registrador -, o a través de otros medios podrá acreditarse que se trata de un predio ubicado en zona urbana consolidada.

4. Al respecto debe en primer lugar señalarse que la cuestión planteada no se encuentra claramente definida en las normas legales, siendo admisibles distintas interpretaciones:

a) Puede válidamente interpretarse que el literal c) del Art. 4 del reglamento de la Ley 27157 debe ser concordado con la Decimosétima disposición transitoria de la misma norma, de manera que sólo podrá considerarse que un predio se encuentra ubicado en zona urbana consolidada cuando se haya emitido Resolución de Alcaldía que disponga el cambio de uso de un predio por encontrarse en dicha zona.

Abona en favor de esta postura el hecho que ninguna de las normas del reglamento de la Ley 27157 defina qué debe entenderse por “zona urbana consolidada” ni establezca en mérito a qué documentos se demostraría dicha calidad. Así, sólo en mérito a la Resolución de Alcaldía que disponga el cambio de uso de un predio por encontrarse en zona urbana consolidada, podría entenderse que un predio se encuentra en dicha zona y en consecuencia sólo si se cumple con esta formalidad se entenderá que el predio está comprendido en el supuesto previsto en el literal c) del Art. 4 del reglamento de la Ley 27157.

Conforme a esta postura, no cabría inscribir regularización de edificaciones sobre predios que figuren en el Registro como rústicos, pues siempre se requeriría como acto previo la inscripción del cambio de uso.

b) Puede también válidamente interpretarse que la regularización de edificaciones y el cambio de uso de un predio son procedimientos distintos e independientes. Así, para la regularización de edificaciones bastará que el predio se encuentre ubicado en zona urbana consolidada, mientras para inscribir el cambio de uso por encontrarse en zona urbana consolidada se requiere de Resolución de Alcaldía que así lo disponga.

En tal sentido, podría inscribirse la regularización de edificaciones sobre predios que continuarían figurando como rústicos en el registro.

Abona en favor de esta postura el hecho que en el literal c) del Art. 4 del reglamento de la Ley 27157 no se consigne como requisito la presentación de resolución alguna para que los predios queden subsumidos en el supuesto de la norma. A ello debe añadirse que si se considerara a la declaración de habilitación urbana de oficio como un requisito para la regularización, resultaría que propiamente nunca procedería la regularización sobre predios que obran inscritos como rústicos en el Registro, pues siempre se exigiría la previa inscripción de la habilitación (en este caso, en calidad de zona urbana consolidada).

Abona también en favor de esta postura la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que fue aprobada mediante Res. N° 490-2003-SUNARP/SN publicada el 16-10-2003. Esta directiva dispone que procede la inscripción de la regularización de edificaciones respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente establezca que el inmueble cuenta con zonificación urbana¹¹³. Al respecto, si bien esta directiva se dictó antes de la modificación introducida por el D.S.011-2005-VIVIENDA, conforme a sus considerandos se fundamenta en los Arts. 5 literal k), 6.1 y 13.1 de la Ley 27333, *artículos que no han sido modificados*.

5. Ante las distintas interpretaciones posibles, debe optarse por la que propicie y facilite las inscripciones. Al respecto, el segundo párrafo del Art. 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos dispone:

“En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

La interpretación consignada en el literal b) del numeral que antecede, propicia y facilita las inscripciones de la regularización de edificaciones, pues no requiere la emisión de una Resolución de Alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, mientras la interpretación consignada en el literal a) del numeral que antecede la dificulta, al exigir previamente la emisión de dicha resolución.

Conforme a lo expuesto, debe optarse por la interpretación consignada en el literal b) del numeral que antecede, esto es, que para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, no se

¹¹³ Entre otras disposiciones contenidas en la directiva.

requiere de Resolución de Alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio ni por lo tanto, de inscripción del cambio de uso de rústico a urbano.

6. Ahora bien, no se requiere de Resolución de Alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, pero sí se requiere la presentación de documento que acredite que el predio se encuentra ubicado *en zona urbana consolidada que se encuentra como urbano en la Municipalidad correspondiente.*

7. El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, publicado el 6 de octubre de 2003, establece en su artículo 28° que *"la zonificación es el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la ciudad, para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones."*

Asimismo, el artículo 29° señala que *"la zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación."*

De igual modo, el artículo 30° establece las siguientes zonificaciones: residenciales, vivienda-taller, industriales, comerciales, pre-urbana, recreación, usos especiales, servicios públicos complementarios, zona de reglamentación especial y zona monumental.

De otro lado, el artículo 79°, numeral 1.2. de la Ley Orgánica de Municipalidades señala que es función específica exclusiva de las municipalidades provinciales, entre otros, *aprobar el Esquema de Zonificación de áreas urbanas.*

8. En este orden de ideas, y en uso de las citadas atribuciones, compete a la Municipalidad Provincial otorgar el Certificado de Zonificación y Vías, documento que conforme establecía el artículo II-IV-14 del Reglamento Nacional de Construcciones, debía acompañarse a los contratos de compra-venta de terrenos rústicos ubicados dentro de Zonas Urbanas o de Expansión Urbana, dado que el referido documento acreditaba la vocación urbana del terreno objeto del contrato.

En el título venido en grado de apelación, consta la copia autenticada del Certificado de Zonificación y Vías N° 384-2005-MML-DMDU-OPDM de 12 de agosto de 2005, expedido por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el cual se señala que al terreno de 168 m² ubicado en la Av. Venus 7405 de la Urb. Sol de Oro del distrito de Los Olivos le corresponde la Zonificación R3 Residencial de

Densidad Media, aprobada por Ordenanza N° 164-MML, que coincide con la que aparece en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido el 16 de agosto de 2005 por la Municipalidad Distrital de Los Olivos.

9. Asimismo, conforme a las definiciones del reglamento de la Ley 27157, los parámetros urbanísticos y edificatorios son las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; y los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, a las alturas, al porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros (Art. 2.2). El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es expedido por la Municipalidad competente (Art. 63.1).

En consecuencia, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios solamente puede ser expedido respecto de terrenos ubicados en zonas urbanas que se encuentran como urbanos ante la Municipalidad respectiva. En tal sentido, constituye documento fehaciente que demuestra que el predio reúne dichas características.

10. Asimismo, a mayor abundamiento, en la partida registral se encuentra inscrita la fábrica correspondiente al primer piso del predio, la que se efectuó con intervención de la Municipalidad. Del mismo modo, consta inscrita la numeración dada al predio, en mérito al certificado de numeración municipal expedido por la Dirección de Servicios Urbanos de la Municipalidad Distrital de Los Olivos.

11. Conforme a lo señalado en los acápites precedentes, resulta incuestionable que el predio está ubicado en zona urbana que se encuentra como urbano en la Municipalidad correspondiente, estando por lo tanto comprendido en el supuesto previsto en el literal c) del Art. 4 del reglamento de la Ley 27157.

En tal sentido debe revocarse la observación.

12. En cuanto a la afirmación del Registrador de que contando el predio con Licencia de Construcción no podría acogerse a la regularización, cabe indicar que la licencia de construcción acompañada en el reingreso del 09 de febrero de 2006, está referida a la construcción de vivienda unifamiliar de un piso, otorgada el 7-6-1978, apreciándose de la partida registral que la fábrica del primer piso ya ha sido inscrita, por lo que dicha licencia no puede estar referida a la fábrica que con el presente título se pretende regularizar, la que concluyó en diciembre de 2003.

13. LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES

| <u>Acto</u> | <u>Calificación</u> | <u>Inscripción</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Ampliación de fábrica | S/. 33.00 | S/. 162.95 | S/. 195.95 |

Habiendo cancelado el monto de S/. 33.00 según recibo N° 2006-04-00000943, correspondería abonar el mayor derecho de S/. 162.95 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, y **DISPONER** la inscripción del título, pagados que sean los derechos registrales pendientes de pago consignados en el numeral 13 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Vocal del Tribunal Registral

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 266-E-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 266-E- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 03 MAY. 2006

APELANTE : **FRANY HEBER DIAZ DIAZ.**
TÍTULO : **Nº 4455 del 04-01-2006.**
RECURSO : **Nº 15566 del 29-03-2006.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **DECLARATORIA DE FABRICA**

SUMILLA :

DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD DE URBANO DE UN PREDIO

“Es de aplicación a la inscripción de regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento, el criterio de que procede respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprob

ación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto de regularización, cuenta con zonificación urbana.”

INSCRIPCIÓN DE JURISDICCION Y NUMERACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

“No procede la inscripción vía silencio administrativo positivo, de la jurisdicción y/o numeración de un inmueble cuando el TUPA de la entidad administrativa correspondiente no considera el procedimiento como uno sujeto a este tipo de silencio.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito a fojas 223-227 del tomo 106 continuando en la partida electrónica N° 07017698 del Registro de Predios de Lima.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Formulario Registral N° 1 con firmas legalizadas ante notario de Lima Sandro Más Cárdenas con fecha 30/12/2005.
- Memoria Descriptiva con firmas legalizadas ante notario de Lima Sandro Más Cárdenas con fecha 30/12/2005.
- Informe Técnico de Verificación con firma legalizada ante notario de Lima Sandro Más Cárdenas con fecha 30/12/2005.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de Surquillo.
- Planos con firmas legalizadas ante notario de Lima Sandro Más Cárdenas con fecha 30/12/2005; entre otros documentos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Clotilde Salomé Jo Luza, observó el título en los siguientes términos:

“1.- Se advierte conforme a la partida registral que el terreno materia de regularización no cuenta con habilitación urbana, por lo que hacemos de su conocimiento que de conformidad con el art. 4 del D.S. 008-2000-MTC modificado por el D.S. 011-2005-VIVIENDA publicado el 13.05.05, la regularización procede para edificaciones existentes sobre: a) Predios Urbanos; b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea; c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios. Por tanto siendo esta la normatividad vigente, deberá acreditar que la edificación a regularizar se encuentra dentro de alguno de los supuestos de la norma citada; sin perjuicio de ellos hacemos de su conocimiento que el art. 8 del D.S. 011-2005-VIVIENDA, establece que las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y de las Distritales en su jurisdicción identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano, acto este que será gestionado por el propietario.

2.- a) Debemos indicar que conforme a la Partida N° 07017698 el inmueble figura registrado a favor del Consejo Distrital de Miraflores, sin embargo, quien se presenta en el FOR es la Municipalidad de Miraflores, por tanto es necesario que como acto previo registre la modificación de la denominación, a fin de acreditar que se trata de la misma persona jurídica. b) Dejamos constancia que en el Registro de Personas Jurídicas existe una partida asignada a la Municipalidad Distrital de Miraflores y otra a la Municipalidad de Miraflores, sin embargo, en ninguna de ellas figura las facultades de disposición sobre bienes inmuebles a favor de Don Fernando Andrade Carmona, por tanto dejamos constancia que los actos de administración son aquellos cuya finalidad es la de mantener íntegro o aumentar el patrimonio por medio de la explotación de bienes que lo

componen, a diferencia de los actos de disposición que son aquellos que provocan una modificación sustancial de la composición del patrimonio mediante un egreso anormal de bienes, seguido o no de una contraprestación; tal como lo ha establecido el Tribunal Registral en diversas resoluciones. Desprendiéndose entonces que el Formulario Registral formaliza un acto que importa disposición y no administración del bien, dado que a través de la realización de una edificación se está modificando sustancialmente la composición del inmueble.

3.- Sobre el área ocupada declarada en todo el expediente sobre un área menor de 3,276.77 m² debemos indicar que previamente deberá efectuar la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas conforme lo establece la Ley 27333, por lo que nos reservamos la calificación de los linderos y medidas perimétricas. Por tanto, mientras no se proceda a la rectificación no se podrá calcular correctamente el área libre del inmueble, es necesario dejar constancia que el área libre es la diferencia del área ocupada menos el área techada conforme lo establece el art. 2 del Reglamento de la Ley 27157.

4.- Siendo que en la memoria descriptiva de la fábrica menciona la numeración de las puertas principales, es necesario que adjunte los certificados de Numeración correspondiente, expedidos por la Municipalidad competente.

5.- En todo el expediente se declara que el inmueble se encuentra ubicado en el distrito de Surquillo, sin embargo conforme al antecedente registral el inmueble pertenece al Distrito de Miraflores, por tanto es necesario que acompañe el Certificado de Jurisdicción correspondiente expedido por la Municipalidad competente.

6.- Siendo que el inmueble es una edificación de afluencia masiva de público (Mercado) es necesario indicarle que deberá acompañar al presente expediente la acreditación de haber solicitado los Informes Técnicos Ad Hoc al INDECI y al Cuerpo General de Bomberos del Perú y recibo de pago correspondiente, lo cual deberá constar en el Informe Técnico de Verificación, conforme lo establece el art. 9, 10 y 11 del Reglamento de la Ley 27157.

7.- Dejamos constancia que el Certificado de Parámetros identifica el inmueble con frente a la Av. Paseo de la República, esquina con Jr. Narciso de la Colina, esquina con Jr. Luis Varela y Orbegozo, sin embargo dichas nomenclaturas no figuran registradas en el antecedente registral, por lo que no podemos acreditar que dicho certificado se refiera al inmueble inscrito.

8.- Sobre el cuadro normativo, es necesario indicarle que proyecta transgresión a la normatividad en lo que se refiere al índice de estacionamientos, por tanto es necesario que lo declare como carga

observable, conforme lo establece el art. 13 del Reglamento de la Ley 27157.

Se deja constancia que toda modificación y/o corrección del Formulario Registral, Informe Técnico de Verificación y/o planos se deberá efectuar mediante Anexo N° 04, Informe Técnico de Verificación ampliatorio y/o nuevos planos, en un original y dos copias, con las formalidades de ley (Legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda).

Base Legal: Norma V del Título Preliminar y Art. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011 del Código Civil. Ley 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta su apelación en los términos siguientes:

- La declaratoria de fábrica data del año 1938 cuando en ese entonces se encontraba dentro de la jurisdicción de Miraflores la misma que siempre ha contado con la autorización de la propia Municipalidad para la adquisición y construcción del Mercado de Abastos, tal y como se demuestra con las copias certificadas de los acuerdos de concejo de la época y que a raíz de la creación del Distrito de Surquillo esta propiedad pasó a esa jurisdicción, por lo que dado el tiempo transcurrido habría quedado consolidada como área urbana.

Sin embargo, de persistir con la necesidad de Resolución Municipal que declare que se encuentra habilitada el área, esta no sería exigible toda vez que sería de aplicación la Ley N° 28437, por la cual se modifica la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, extendiendo el plazo de regularización de edificaciones sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana.

- De conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades, la denominación actual es Municipalidad y no Concejo, asimismo, se aclara que Miraflores es un distrito de Lima y de ser necesario debería efectuarse el cambio de denominación y cobrando los derechos respectivos. Es obvio que se trata de la misma persona jurídica.

- Respecto de las facultades del Alcalde de la Municipalidad de Miraflores, éstas están establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, quien actúa en representación de la Municipalidad y su acreditación como Alcalde lo establece el Jurado Nacional de Elecciones. No es requisito que para ejercer sus funciones deban estar inscritos en los Registros de Personas Jurídicas, toda vez que de ser así ningún documento expedido por las Municipalidades deberían inscribirse sin que antes no se registren los

funcionarios que lo suscriben.

- Con referencia al área es preciso aclarar que el saldo remanente es área libre para futura declaración de vía pública, por ello no es necesario efectuar rectificación de área y linderos.

- Con relación a la numeración existe escrito que demuestra haberse acreditado el silencio administrativo positivo contra la Municipalidad de Surquillo toda vez que no han resuelto dentro de los plazos de ley el pedido de expedir el Certificado de Numeración. De igual modo, con relación al pedido de expedir el Certificado de Jurisdicción.

- Respecto a la observación relacionada con el Informe Técnico Ad Hoc, se debe revisar la documentación presentada toda vez que sí se cuenta con documentos solicitados a INDECI así como del Cuerpo General de Bomberos del Perú, prueba de ello adjuntamos copia de los documentos que así lo demuestran.

- Con referencia a la observación relacionada con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es necesario revisar los antecedentes del inmueble en los títulos archivados, así como tener en cuenta los documentos que fueron presentados a la Municipalidad de Surquillo, escritos respecto al Silencio Administrativo Positivo.

- De otro lado, con relación a la carga, no se ha tomado en cuenta que la fábrica data del año 1939, en ese entonces no era exigible la obligatoriedad de entregar estacionamientos y acogiéndose a los procedimientos de regularización de la declaratoria de fábrica se está solicitando la misma.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio objeto de regularización de declaratoria de fábrica corre inscrito en el tomo 106 de fojas 223-227 continuando en la partida electrónica N° 07017698 del Registro de Predios de Lima.

- Según el antecedente registral el predio se encuentra situado en el distrito de Miraflores y se encuentra con frente a la calle del Ferrocarril. El área es de 3,404.85 m².

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. Con el informe oral del abogado Frany Heber Díaz Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si el predio se encuentra ubicado en zona urbana - ¿Cuál es el documento

idóneo para acreditar la condición de urbano de un predio?.

- Si la expedición de certificados de numeración y/o jurisdicción otorgadas por la Municipalidad Provincial de Surquillo son actos administrativos pasibles de ser aprobados por silencio administrativo positivo.

VI. ANÁLISIS

1. El Capítulo II del Reglamento Nacional de Construcciones define al terreno urbano como aquel que cuenta con los servicios generales propios de la población en que se ubica, o los establecidos por los Reglamentos correspondientes, debiendo en ambos casos, haber sido habilitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales o reglamentarias; asimismo, define al terreno rústico como aquel no comprendido en la definición anterior y al terreno eriazo al no cultivado por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos; exceptuándose, los de forestación o reforestación, las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería, los terrenos urbanos y los usados con fines domésticos o industriales.

Conforme a los dispositivos que han regulado el proceso de habilitación urbana, que van desde el Reglamento de Urbanizaciones aprobado por Resolución Suprema del 22 de agosto de 1924, hasta la vigente Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 26878, todo proceso de habilitación debe contar con la correspondiente aprobación del ente de control, constituido primigeniamente por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas y actualmente por las municipalidades provinciales y distritales.

2. En el presente caso, se aprecia de los antecedentes registrales (tomo 106, fojas 223-227) que no se hace alusión a la calidad del predio, sin embargo, remitiéndose a la partida matriz (tomo 99 de fojas 163) consta como un “lote de terreno urbanizado”, registrándose en el asiento 1 que “don Tomás Marzano ha separado para urbanizarse un gran lote que se independiza mediante este asiento ...”. En tal sentido de los antecedentes registrales se puede apreciar que no consta inscrita la habilitación urbana del predio.

Es dentro de este contexto que la Registradora deniega la inscripción señalando que no procede la inscripción de la declaratoria de fábrica por cuanto el terreno materia de regularización no cuenta con habilitación urbana, solicitando que se acredite la calidad de urbano del predio, desprendiéndose además de la observación que deberá registrarse el cambio de uso del predio de rústico a urbano, mediante resolución de alcaldía que declare el terreno habilitado de oficio.

Por lo tanto, corresponde a esta Sala analizar si la documentación presentada por el usuario acredita la calidad de urbano del predio.

3. El artículo 3º de la Ley N° 27157 señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

La Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades modificada por Ley N° 28437 publicada el 28.12.2004, señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o *en terrenos sin habilitación urbana*, hasta el 31 de diciembre del 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias.

El Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC, según modificatoria introducida por el D.S. N°011-2005-VIVIENDA publicada el 13.5.2005, en su artículo 4º establece que la regularización es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre ... c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

4. Asimismo, la SUNARP mediante la Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN por la cual se dispuso que "... 5.1 Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento. ...". Es decir, no requiere de la inscripción de un acto previo como el de aprobación de la habilitación urbana para acreditar su cambio de uso de predio rústico a urbano, para proceder a la inscripción de la regularización de edificaciones, sino que simplemente se deberá acreditar que cuenta con zonificación urbana.

5. En el presente caso, el título presentado corresponde a un expediente de regularización de declaratoria de fábrica formando parte del mismo, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 103-2005-SGCHU-GODU/MDS del 15/03/2005 expedido por la Municipalidad Distrital de Surquillo, en el que consta que el predio ubicado tiene como zonificación: C-3 (zona comercio sectorial CS).

6. El Reglamento Nacional de Construcciones, en su artículo I-III-12.1 define a esta zona como “el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes y servicios complementarios del comercio comunal, generalmente de baja frecuencia de consumo diario. La cantidad de población a la cual sirve está comprendida entre 10,000 a 30,000 habitantes dentro de un radio de influencia de 400 a 800 metros.”

Asimismo, de conformidad con la Ordenanza N° 228 referida a la clasificación del suelo metropolitano por condiciones generales de uso, el área urbana es aquella que está definida como tal en el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana vigente. El área urbana se destinará a los usos del suelo fijados en el Plano de Zonificación siguientes: residenciales, comerciales, industriales, recreaciones, parques zonales, equipamiento urbano, usos especiales, zonas de reglamentación especial y otros contenidos en el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana. Se exceptúa de esta clasificación la Zona Especial de Habilitación restringida que corresponde a los cerros de la Provincia de Lima.

7. Esta instancia se ha pronunciado respecto a que es de aplicación a la inscripción de regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento, el criterio de que procede respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto de regularización, cuenta con zonificación urbana.

8. Se deja constancia que, la Decimosétima Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157 incorporada por Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA¹¹⁴, no implica la exigencia de la inscripción de la habilitación urbana de oficio como acto previo para la inscripción regularización de fábrica, ni modifica la forma de acreditación de que el inmueble cuenta con zonificación urbana; en consecuencia, dicha disposición no modifica el punto 5.1 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN mencionada en el punto 4 de la presente resolución.

9. Es dentro de este supuesto que corresponde la calificación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 103-2005-SGCHU-GODU/MDS expedido por la Municipalidad Distrital de Surquillo con fecha 15/03/2005, presentado para efectos de la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio, donde se aprecia, de acuerdo a lo

¹¹⁴ “Decimosétima.- Habilitación Urbana de Oficio

Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y las Distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos en la Municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto éste que se gestionará por el propietario.”

expuesto, que el predio materia de regularización corresponde a uno de naturaleza urbana, no resultando necesario que se inscriba previamente la habilitación urbana.

En consecuencia, se procede a revocar el extremo 1 de la esquila de observación.

10. Sin embargo, no obstante lo expuesto en el considerando que antecede, se aprecian discrepancias en cuanto a la descripción del predio, puesto que en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (y demás documentación que obra en el expediente) se señala que se ubica con frente a Av. Paseo de la República esquina con Jr. Narciso de la Colina esquina con Jr. Luis Varela y Orbegoso (antes Huáscar) del distrito de Surquillo. En cambio, el predio se encuentra inscrito como Lote de terreno ubicado en la Ciudad de Miraflores con frente a la calle del Ferrocarril esquina con la calle Barcelona.

En consecuencia, considerando que la calificación de los títulos implica la confrontación con los antecedentes registrales, deberá presentarse el Certificado de Nomenclatura y/o Certificado de Numeración, así como Certificado de Jurisdicción expedidos por la Municipalidad Distrital de Surquillo, donde además constará el antecedente dominial, para efectos de su previa inscripción en el registro.

11. Acerca de la aplicación del silencio administrativo positivo para la inscripción de la Jurisdicción y Numeración a la que hace referencia en el recurso de apelación, la Ley N° 27444 es de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública, entre ellos el Poder Ejecutivo incluyendo Ministerios, Organismos Públicos descentralizados y los Gobiernos Locales, según se desprende del artículo I del Título Preliminar de la misma Ley. Asimismo el artículo II numeral 2 del Título Preliminar de la misma establece que los procedimientos especiales creados y regulados como tales por Ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen supletoriamente por la mencionada Ley N° 27444 en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto. Estas disposiciones amplían los alcances del artículo 2009 del Código Civil, por estar contenidas en norma posterior de igual categoría.

En tal sentido, debemos entender que los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en el Código Civil, a sus leyes, reglamentos especiales y supletoriamente a la Ley N° 27444 en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto¹¹⁵.

12. El silencio administrativo positivo no es tratado por el Reglamento General de los Registros Públicos, siendo que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios lo prevé solo para el caso de

¹¹⁵ Entendido como la inexistencia de una prohibición expresa.

inscripción de las Habilitaciones Urbanas. Al no estar previsto este pronunciamiento administrativo en las normas referidas a la inscripción del Certificado de Numeración y/o Jurisdicción, y como tampoco se ha señalado expresamente que no proceda su aplicación; entonces son aplicables en forma supletoria las normas referidas al silencio administrativo contenidas en la Ley N° 27444.

13. De conformidad con el artículo 30 de la Ley N° 27444 los procedimientos administrativos que, por exigencia legal, deben iniciar los administrados ante las entidades para satisfacer o ejercer sus intereses o derechos, se clasifican en: procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa por la entidad, este último a su vez sujeto, en caso de falta de pronunciamiento oportuno, a silencio positivo o silencio negativo. Cada entidad debe señalar estos procedimientos en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA, siguiendo los criterios establecidos en la propia Ley.

Los artículos 33 y 34 de la referida Ley establecen los casos en que deben clasificarse los procedimientos como de evaluación previa por la Administración sujetos a silencio positivo o negativo, respectivamente y en los cuales en caso la entidad competente no resuelva dentro de los plazos fijados se entiende aprobado o desaprobado tácitamente lo solicitado por el interesado.

14. Si bien es cierto los artículos 33 y 34 de la Ley N° 27444 establecen los criterios a tener en cuenta para determinar el tipo de silencio administrativo (positivo o negativo) a aplicar en cada caso, con arreglo a lo previsto en el artículo 30 de la Ley N° 27444, cada entidad señala el tipo de procedimiento en su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA. Es decir, compete a cada entidad administrativa determinar qué tipo de procedimiento es aplicable a cada uno de sus actos, y por ende, qué tipo de silencio administrativo será el aplicable para aquellos actos sujetos a un procedimiento de evaluación previa.

15. En su Texto Único de Procedimientos Administrativos -TUPA, aprobado por la Ordenanza N° 130/MDS publicado el 01/03/2005, la Municipalidad Distrital de Surquillo, ha establecido que los Certificados de Numeración y Jurisdicción se encuentran dentro de los procedimientos denominados de evaluación previa, estableciendo además que el tipo de silencio aplicable para este procedimiento es el negativo. Por lo tanto, ante la falta de pronunciamiento expreso de la administración, con relación a lo solicitado debe entenderse desestimado el pedido formulado.

16. En este orden de ideas, no resulta aplicable el silencio administrativo positivo, sino el silencio administrativo negativo, de modo que la falta de pronunciamiento de la administración, habilita al administrado para interponer los recursos administrativos y acciones judiciales pertinentes, pero no implica una presunción a favor del administrado en el sentido de

que la numeración y la jurisdicción expresada ha sido aprobada por la Municipalidad. Dejándose constancia que no se ha presentado documentación referente a la solicitud de certificado de numeración.

Por los motivos expuestos, no resulta procedente admitir su solicitud de aplicación del silencio administrativo positivo respecto de los Certificados de Numeración y Jurisdicción. En consecuencia, se procede a confirmar los extremos 5 y 7.

17. Es materia de observación en cuanto a la denominación de la propietaria del predio, en el sentido que consta inscrita como “Concejo Distrital de Miraflores”, sin embargo quien declara en el FOR es la “Municipalidad de Miraflores”.

Al respecto, es preciso señalar que anterioridad a la dación de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 23853¹¹⁶, se contemplaba que cada municipio sería gobernado por un Concejo Municipal, es decir, como en el caso de la propietaria del predio puesto que figura inscrita como “Concejo Distrital de Miraflores”. Sin embargo, con la dación de la antes mencionada ley, recién se estableció de manera expresa que las municipalidades son los órganos del gobierno local, que emanan de la voluntad popular, representando al vecindario; siendo por tanto, en el presente caso, la denominación de Municipalidad. En este orden de ideas tenemos que la denominación de la propietaria del predio sería de “Municipalidad de Miraflores”.

Por lo tanto, al hacerse mención de la propietaria como “Municipalidad de Miraflores” o como “Concejo Distrital de Miraflores”, debe entenderse que se trata de la misma persona jurídica.

En tal sentido, se procede a revocar el punto 2 a) de la observación.

18. Esta instancia ha señalado en anteriores pronunciamientos que mediante la declaratoria de fábrica se da a conocer la construcción de una edificación, situación que modifica la apariencia física del bien. Asimismo, se ha señalado que los actos de administración son aquellos cuya finalidad es la de mantener íntegro o de aumentar la explotación de los bienes que lo componen, a diferencia de los actos de disposición que son aquellos que provocan una modificación sustancial de la composición del patrimonio mediante un egreso anormal de bienes, seguido o no de una contraprestación, según define el Diccionario Jurídico Omeba.

En el presente caso, el acto a registrar es una declaratoria de fábrica, la misma que implica un acto de disposición y no de administración del bien, dado que a través de la construcción de una edificación se está modificando sustancialmente la composición del inmueble, en tal sentido se requiere la

¹¹⁶ Léase Decreto Ley N° 22250 y Decreto Legislativo N° 51.

autorización expresa (Art. 156º y 167º inc. 1 del Código Civil)¹¹⁷ del Alcalde de Miraflores, Fernando Andrade Carmona, para efectos que pueda declarar estos actos, los mismos que implican una modificación de la fábrica existente; debiendo acreditarse el poder correspondiente, dejándose constancia que no existe disposición expresa en la Ley Orgánica de Municipalidades donde consten facultades de disposición a favor del Alcalde.

Por los motivos expuestos, se procede a confirmar el punto 2 b) de la esquila de observación.

19. El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción se deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. En el presente caso, se declara la fábrica respecto de un área menor (3,276.77 m²) al área ocupada del predio (3,404.85 m²), señalándose que el área remanente está destinado a área para vías, no habiéndose consignado dicha discrepancia como una observación en el informe técnico de verificación, conforme al artículo 33.1 del D.S.008-2000-MTC; en tal supuesto, previamente deberá rectificarse el área del predio conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley N° 27333, o adecuar el título a lo expresado en la partida correspondiente. Más aún cuando dicha discrepancia trae como consecuencia que el área libre no coincida con su definición legal expresada en el artículo 2.2 del D.S. 008-2000-MTC, que señala que el área libre en el primer piso es el área resultante entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación.

En consecuencia, procede confirmar la observación formulada en el punto 3, debiendo procederse conforme a cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo que antecede.

20. Asimismo, en la memoria descriptiva de la declaratoria de fábrica se ha asignado numeración a los ingresos del predio que no obran en el antecedente registral, por lo tanto, considerando que la calificación de los títulos se efectúan en concordancia con lo obrante en el antecedente, y que el Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos que se encuentre inscritos, deberá presentar el Certificado de Numeración correspondiente, expedido por la Municipalidad Distrital de Surquillo, para

¹¹⁷ “Artículo 156.- Poder por escritura pública para actos de disposición

Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Artículo 167.- Poder especial para actos de disposición

Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:

- 1.- Disponer de ellos o gravarlos.
- 2.- Celebrar transacciones.
- 3.- Celebrar compromiso arbitral.
- 4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.”

efectos de su calificación e inscripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Debiendo tenerse en consideración sobre esta exigencia, lo expuesto en el punto 15 de la presente resolución.

En consecuencia, se procede a confirmar el punto 4 de la esquila de observación.

21. El D.S. N° 008-2000-MTC -Reglamento de la Ley N° 27157- establece que el verificador ad hoc ejerce su función como especialista y representante de cualquiera de las entidades llamadas por ley para la protección del patrimonio monumental, arqueológico, natural y a la seguridad, entre otras (Art. 10, 10.1). Asimismo, las entidades rectoras que podrán acreditar verificadores ad-hoc son: el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley (Art. 11,11.1).

El vigésimo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 señala que “Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo.”

En el caso materia de análisis, el predio corresponde a una edificación de afluencia masiva de público (Mercado) debiendo acreditar haber solicitado los informes técnicos ad hoc al INDECI y al Cuerpo General de Bomberos del Perú, así como el pago correspondiente, lo cual deberá constar en el Informe Técnico de Verificación (Art. 9, 9.1). Se deja constancia con relación a la documentación anexa con el recurso de apelación, que ésta se encuentra en copia simple, por lo que no se cumple con lo exigido por la norma.

En consecuencia, se procede a confirmar el punto 6 de la esquila de observación.

22. Sobre el cuadro normativo, con relación a la transgresión en lo referente

a los estacionamientos, es preciso señalar que esta instancia se ha pronunciado en el sentido que el verificador es el responsable de organizar la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula, de conformidad con el artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 27157. Además, conforme a la parte final del numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333, el verificador “asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes”.

En este orden de ideas, en el presente caso, la solicitud de la Registradora se refiere a aspectos técnicos cuya evaluación y responsabilidad corresponde al verificador responsable y no a las instancias registrales; por lo que, no habiendo considerado, el verificador responsable, que exista transgresión en lo referente al índice de estacionamientos, no es procedente solicitarle que lo consigne como carga en el Informe Técnico de Verificación.

En consecuencia, se revoca la observación formulada en el punto 8.

23. De conformidad con el artículo 156 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral revoca o confirma las observaciones formuladas por los Registradores, también debe pronunciarse sobre la liquidación de los derechos registrales.

Declaratoria de Fábrica (S/.2'992,682.60 Nuevos Soles)

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Derechos de calificación | S/. 33.00 |
| Derechos de inscripción | <u>S/. 3367.00</u> |
| | S/. 3400.00 |

Cambio de Jurisdicción

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Derechos de calificación | S/. 26.00 |
| Derechos de inscripción | <u>S/. 7.00</u> |
| | S/. 33.00 |

Numeración

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Derechos de calificación | S/. 26.00 |
| Derechos de inscripción | <u>S/. 7.00</u> |
| | S/. 33.00 |

Total: S/. 3466.00

Pago a cuenta mediante recibo N° 2005-05-00026437 S/. 33.00

Total a cancelar S/. 3433.00

Interviene la Vocal Suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada según Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 39-2006-SUNARP/PT del 12/04/2006.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto 2 b), 3, 4, 5, 6, y 7; y **REVOCAR** los puntos 1, 2 a), y 8 de la observación formulada por la Registradora Pública de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ

CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

Procede cancelar por caducidad una anotación de solicitud de sucesión intestada judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual establece que se extinguen a los 10 años desde la fecha de su inscripción otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, siempre que no haya sido renovada.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 409-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 409- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 06 JUL. 2006

APELANTE : **BERTHA GREEN CONDE**
TÍTULO : **N° 172051 del 5 de abril de 2006.**
RECURSO : **HTD N° 26218 del 30 de mayo de 2006.**
REGISTRO : **Personas Naturales.**
ACTO : **CADUCIDAD DE ANOTACION DE SUCESIÓN INTESTADA.**

SUMILLA

ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

“La anotación de solicitud de prescripción adquisitiva de sucesión intestada no constituye una medida cautelar equivalente a la anotación de demanda”.

CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

“Procede cancelar una solicitud de anotación de sucesión intestada en el Registro, en virtud de lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley 26639, el cual estableció, que se extinguen a los 10 años desde las fechas de sus inscripciones “otras resoluciones” que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles siempre que no hayan sido renovadas”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la caducidad de la anotación preventiva de sucesión intestada registrada en la ficha N° 79140 que continúa en la partida electrónica N° 24249786 del Registro de Sucesiones Intestadas. Con tal finalidad se adjunta lo siguiente:

- Solicitud del 3 de abril de 2006.
- Copia simple del acta de defunción de Amelia Conde Cassaos.
- Copia simple de la partida de nacimiento de Bertha María Green

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Personas Naturales de Lima, Bertha Rosalía Estela Nalvarte, formuló la siguiente observación:

“ De conformidad con el art. 2013 del C.C., se establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

1. Al respecto el Tribunal Registral se pronunció en diversas oportunidades indicando que la anotación preventiva no constituye una medida cautelar, ya que al dictarse dentro de un proceso no contencioso, su anotación en el Registro de Sucesión Intestada no persigue asegurar una futura ejecución forzada, si no simplemente dar publicidad a un proceso de sucesión intestada iniciado para evitar que se inicien otros procesos relativos a la sucesión del mismo causante en diversos juzgados o notarías. “En consecuencia, el plazo de caducidad establecido en el art. 625 del C.P.C., reglamentado y ampliado en la Ley N° 26639 no es de aplicación a las anotaciones preventivas de sucesión intestada”. (Res. N° 070-97-ORLC/TR).

2. Por lo tanto, sírvase presentar su solicitud de cancelación ante el juzgado competente, y a fin de dejar sin efecto la anotación de cancelación deberá presentar los partes judiciales respectivos, con la resolución expedida por el juzgado competente que ordena su levantamiento expreso.

Cabe señalar que el art. 102 del R.G.R.P. establece “las inscripciones o anotaciones preventivas (como en el presente caso) extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

1.- Mediante la Ley N° 26639 se dictaron normas para la aplicación del plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil y se ampliaron sus alcances, estableciendo en su artículo 3° que las demandas, sentencias u otras resoluciones (para nuestro caso la anotación preventiva de sucesión intestada conforme lo establece el artículo 2041 del Código Civil) así como las hipotecas, gravámenes y otras cargas reales, se extinguirían a los diez años de inscritas, lo que supone necesariamente que el plazo previsto en la segunda parte del Artículo 625, según el cual las medidas cautelares también caducan a los cinco años desde la fecha de su ejecución, quedó tácitamente modificado en lo que se refiere a las anotaciones preventivas de demanda (10 años).

2.- Así, queda claro que lo establecido en el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre el hecho de que las anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, no es una norma general; pues el mismo articulado expresa que dicha regla se aplica “sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del artículo 94 de este Reglamento”, es decir, aquellos casos de cancelación total de las anotaciones preventivas “cuando se haya producido

la caducidad (..) por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella”, como es el presente caso.

3.- A mayor abundamiento, la jurisprudencia presentada en nuestra solicitud (Resolución N° 114-2003-SUNARP-TR-T del año 2003); en su parte considerativa o de análisis expresa claramente lo siguiente:

PUNTO SEGUNDO (segundo párrafo): (...) La anotación de demanda, por su parte, tiene por objeto cautelar aquellas pretensiones que se refieren a derechos inscritos.

PUNTO TERCERO: Las medidas cautelares son anotaciones preventivas y como tales, son por naturaleza temporales, (...). Están sujetas a la eventualidad del pronunciamiento final, extinguiéndose ya sea porque el derecho se convirtió en definitivo, se desestimó la pretensión, o porque han caducado por el transcurso del tiempo.

PUNTO CUARTO (último párrafo): El referido artículo modificó tácitamente el artículo 625 del Código Procesal Civil, pues a partir de su vigencia las medidas cautelares de anotación de demanda ya no caducan a los 2 ni a los 5 años, sino a los 10 años contados a partir de la fecha de su inscripción, si no eran renovadas. En otras palabras, la Ley 26639 extrajo del contenido del artículo 625 del Código Procesal Civil la regulación de la caducidad de las anotaciones de demanda para otorgarle otra conforme a sus preceptos.

PUNTO SEXTO (primer párrafo): Habiéndose definido que la medida cautelar a que hace referencia el asiento 2-D de la ficha 30955 es una anotación de demanda, su caducidad, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley 26639 anteriormente glosada, se produce a los 10 años de la fecha de su inscripción.

4.- Cabe señalar además, que el presente pedido es un acto transparente y legal puesto que la solicitante es la misma persona que pidió que se inscriba la anotación preventiva objeto de pedido de cancelación, siendo la intención realizar el trámite de sucesión por la vía notarial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 79140 que continúa en la partida electrónica N° 24249786 del Registro de Sucesiones Intestadas, se encuentra inscrita la anotación de la solicitud de Sucesión Intestada, correspondiente a Amelia Conde Cassaos, interpuesta por Bertha María Green Conde, ante el Segundo Juzgado Civil de Lima; en mérito al título archivado N° 35262 del 6 de abril de 1993.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son las siguientes:

1. Si la anotación de la solicitud de sucesión intestada constituye una medida cautelar.
2. Si el plazo de caducidad de 10 años establecidos en el artículo 3 de la Ley 26639 es aplicable a la anotación preventiva de solicitud de sucesión intestada.
3. Si en el presente caso ha transcurrido dicho plazo.

VI. ANÁLISIS

1. Revisada la ficha N° 79140 que continúa en la partida electrónica N° 24249786 del Registro de Sucesiones Intestadas, se constata que figura la anotación de la solicitud de Sucesión Intestada, correspondiente a Amelia Conde Cassaos e interpuesta por Bertha María Green Conde, ante el Segundo Juzgado Civil de Lima; en mérito al título N° 35262 del 6 de abril de 1993.

2. Según define el tratadista Juan Monroy Gálvez¹¹⁸, la medida cautelar es una institución procesal a través de la cual el órgano jurisdiccional, a petición de parte, adelanta ciertos efectos o todos de un fallo definitivo o el aseguramiento de una prueba, al admitir la existencia de una apariencia de derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la espera del fallo definitivo o la actuación de la prueba, criterios estos últimos que están recogidos en el Art. 611 del Código Procesal Civil.

El artículo 612 del Código Procesal Civil establece como características de la medida cautelar, el hecho que importa un prejuzgamiento, es provisoria, instrumental y variable.

Asimismo, Eugenia Ariano¹¹⁹ señala que “(...) la tutela cautelar constituye un componente ineludible del modelo de garantía constitucional del proceso en donde partiendo de la premisa de que todos tenemos no sólo el derecho de pedir al órgano jurisdiccional la tutela de nuestros derechos e intereses, sino además obtener del juez una tutela judicial efectiva, con la finalidad de lograr tal efectividad ese derecho incorpora esencial y necesariamente la posibilidad de pedir y obtener una tutela cautelar provisional y urgente adecuada las características sustanciales de las situaciones subjetivas tutelables en relación a las variables circunstancias del caso (...)”.

¹¹⁸ Citado en la Resolución N° 070-97-ORLC/TR del 28 de febrero de 1997.

¹¹⁹ Ariano Deho Eugenia. Problemas del Proceso Civil. 1ra. Edición. Jurista Editores. Octubre, 2003. Pág. 674.

3. Dentro de las medidas cautelares de futura ejecución forzada, el artículo 673 del Código Procesal Civil, regula la anotación de demanda en los Registros Públicos. Esta norma señala que cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. La norma además precisa que la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

4. En tal sentido, la anotación preventiva de solicitud de sucesión intestada no constituye una medida cautelar, ya que al tratarse de una medida dictada dentro de un Proceso No Contencioso, su anotación en el Registro de Sucesión Intestada no persigue asegurar una futura ejecución forzada, sino simplemente dar publicidad del Proceso de Sucesión Intestada iniciado para evitar que se inicien otros procesos relativos a la sucesión del mismo causante, en diversos juzgados.

5. De otro lado, el inciso 2 del artículo 833 del Código Procesal Civil, dispone expresamente que en estos procesos el juez mandará anotar la demanda, mientras que corresponde a la naturaleza de la medida cautelar que se dicte a instancia de parte.

En consecuencia, la anotación preventiva de la solicitud de sucesión intestada no constituye una medida cautelar.

Por lo tanto, corresponde confirmar el primer extremo de la observación formulada por la Registradora.

Ahora bien, habiéndose establecido que la anotación de la solicitud de sucesión intestada no constituye una medida cautelar, corresponde determinar si dicha anotación se encuentra dentro de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 3 de la Ley 26639.

6. El artículo 625º del Código Procesal Civil establecía, antes de la modificación introducida por la Ley 28473 vigente desde el 19 de marzo de 2005, lo siguiente:

“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la

reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”.

7. Sin embargo, con posterioridad la Ley 26639 del 27-06-96¹²⁰, estableció en su artículo 3 que:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular con derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los diez años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

Como se puede advertir del tenor del párrafo precedente, se señala entre otros aspectos que “las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles se extinguen a los diez años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas”.

8. El Art. 749 del Código Procesal Civil señala que se tramita como Proceso No Contencioso la sucesión intestada, asimismo el artículo 833 inc 2 del referido código establece que admitida la solicitud, el Juez dispone la anotación de la solicitud en el Registro de Sucesión Intestada y el Registro de Mandatos y Poderes, siendo que para tal fin, el Juez cursará los partes a los registros correspondientes conforme a ley.

En tal sentido, la solicitud de sucesión intestada será evaluada por el juez, en aplicación de los numerales 426 y 427 del Código Civil pudiendo declararse inadmisibile si no reúne los requisitos de forma, e improcedente, si no reúne los requisitos de fondo. Si la solicitud está correcta o se han subsanado los defectos u omisiones, se admite a trámite y el juez ordenará que se anote la solicitud en el Registro de Sucesión Intestada y en el Registro de Mandatos y Poderes, siendo que para tal fin cursará los partes correspondientes, esto es, el oficio dirigido al Registrador, copias certificadas de la solicitud de sucesión intestada y del auto admisorio de la solicitud.

9. De otro lado, la actividad procesal a cargo del juez se lleva a cabo mediante los decretos, autos y sentencias, en tal sentido el artículo 120 del Código Procesal Civil señala: “Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a éste, pueden ser decretos, autos y sentencias”.

El artículo 121 indica: “(...) Mediante los autos el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda (...)”.

¹²⁰ Vigente desde el 25 de setiembre de 1996.

Al respecto, Remigio Pino Carpio¹²¹ señala: “Dentro del mismo proceso, se dictan, con mucho menos frecuencia que los decretos y providencias, otras resoluciones judiciales que se caracterizan por estar precedidas de un fundamento, ser más graves y más latas que las resoluciones ya glosadas, y con las que las más de las veces se resuelven entredichos procesales entre las partes, e incidencias desde las más insignificantes hasta las más trascendentes, tanto de orden procesal como sustantivo, y se resuelven también, los medios de defensa llamados excepciones. Tales resoluciones judiciales se denominan AUTOS”.

10. De otro lado, debemos precisar que la previsión establecida en el artículo 3º de la Ley N° 26639, que entre otros supuestos, señala la extinción de “otras resoluciones”, se debe interpretar en el sentido que sólo se encontrarán sujetas a extinción las inscripciones de resoluciones no consentidas o ejecutoriadas, las cuales por carecer de firmeza deberán ser registradas como anotaciones preventivas, conforme a lo dispuesto por el artículo 69 del Reglamento General de los Registros Públicos¹²² y estando a que esta forma de anotación preventiva recién ha sido establecida por el actual Reglamento de los Registros Públicos, consideramos que también podrían encontrarse sujetas a extinción aquellas resoluciones judiciales no consentidas o ejecutoriadas, que se registraron como inscripciones durante la vigencia del anterior Reglamento General de los Registros Públicos.

11. Consecuentemente, estando a que el auto que admite a trámite la solicitud de sucesión intestada tiene la naturaleza de una resolución judicial y éste constituye el título que da mérito a la inscripción de dicha solicitud, resulta plenamente aplicable al presente caso, el plazo de extinción contemplado en el Art. 3 de la Ley 26639, el cual estableció que se extinguen a los 10 años desde las fechas de sus inscripciones “otras resoluciones” que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles siempre que no hayan sido renovadas.

Al respecto se debe precisar, que si bien es cierto tal como se ha señalado en el considerando 5º de la presente resolución, la anotación de solicitud de sucesión intestada en el Registro no se efectúa por criterio del juez, sino por que la norma así lo dispone en forma expresa; esta instancia considera que tal circunstancia no modifica el hecho que nos encontramos frente a resoluciones judiciales que no declaran o constituyen derecho que tengan la calidad de cosa juzgada¹²³ y por lo tanto son caducables, por lo que resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 3º de la Ley N° 26639.

¹²¹ Pino Carpio Remigio. Nociones de Derecho Procesal, Tomo IV, pág. 283.

¹²² Las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.

¹²³ Criterio recogido por el Art. 114º del RIRP, que establece una excepción a la caducidad de resoluciones judiciales previstas por el artículo 3º de la Ley N° 26639.

12. En este caso, la anotación de la solicitud cuya cancelación por caducidad se pide, se extendió en mérito al título N° 35262 del 6 de abril de 1993, por lo que a la fecha ha transcurrido el plazo de diez años que se requería para que operara la caducidad. En consecuencia, procede la cancelación de la anotación de la solicitud de sucesión intestada por caducidad, debiendo revocarse el segundo extremo de la observación formulada.

Sin embargo, la Ley N° 26639 prescribe que los asientos registrales donde se encuentran anotados medidas cautelares se cancelarán a instancia del interesado, con la sola presentación de una declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación y el tiempo transcurrido; en tal sentido, la declaración jurada constituye la forma obligatoria por mandato legal en que el interesado debe hacer valer su rogatoria.

En el caso materia del grado se ha presentado una solicitud simple, cuando debió presentarse una declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario público.

13. En cuanto a lo señalado por el Registrador, en el sentido que el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial; al respecto debemos señalar que en el artículo bajo comentario se ha hecho expresa la exigencia que el mandato judicial cancelatorio no resulta aplicable cuando se produce la caducidad de la anotación o inscripción extendida por orden judicial.

14. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Los actos materia de rogatoria son:

Cancelación de anotación de solicitud de sucesión intestada

| | Derechos de calificación | S/. 8.00 |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Derechos de inscripción | S/. 8.00 | |

Sub Total:

Derechos cancelados: (Recibo N° 9258) S/. 16.00
 Derechos pendientes de pago: Ninguno

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer extremo de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Personas Naturales de Lima en mérito a los considerandos expuestos en la presente resolución, **REVOCAR** el segundo extremo de la misma y **DISPONER** su inscripción de conformidad a lo señalado en los considerandos 9,10 y 11 de la presente resolución, siempre que se subsane el defecto advertido en el considerando 12 de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 182-2005-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiocho de octubre del dos mil cinco.

| | | |
|--------------------|----------|--------------------------------------|
| APELANTE | : | MOISÉS YSIDORO GOLDEZ CANALES |
| TITULO | : | 23476-2005 |
| INGRESO | : | 114-2005 |
| PROCEDENCIA | : | ZONA REGISTRAL N° V – SEDE |
| TRUJILLO | | |
| REGISTRO | : | DE PREDIOS |
| ACTO | : | RECTIFICACIÓN DE ÁREA. |

SUMILLA : *Rectificación de inexactitud registral*

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13° de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.

Presunción de validez de planos y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal

La visación municipal constituye un genuino acto administrativo, respecto del cual opera la presunción de validez contemplada en el artículo 9° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que no pueden ser cuestionados en sede registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, el apelante solicitó la rectificación del área del predio inscrito en la partida N° 11021105 del Registro de Predios de Trujillo.

Alega el apelante que debido a un error en el cálculo del área se inscribió el predio con 1,265.55 m². cuando realmente tiene un área inferior de 1,168.74 m².

Al formulario de inscripción adjuntó los siguientes documentos:

- Solicitud de aclaración de la partida N° 11021105 con firma legalizada el 24.05.2005 por el Notario de Lima Antonio del Pozo Valdez, suscrita por Adolfo Guillermo Gálvez Villacorta, gerente general de la propietaria Adolfo Gálvez Villacorta & Asociados SAC, inscrita en la partida N° 11327103 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Lima.
- Planos de ubicación y perimétrico, y memoria descriptiva suscritos por la Arquitecta Patricia Castillo Morán, los cuales, a su vez, están visados por la Municipalidad Provincial de Trujillo.
- Documento de verificación de áreas y linderos emitido por la Arquitecta Patricia Castillo Morán, Verificador Responsable con Registro N° 367 de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo, con firma legalizada por la Notaria de Trujillo Doris Paredes Haro. En este documento la arquitecta declara la inexactitud del área inscrita y señala que el área real es aquella que aparece en los planos adjuntados.
- Copia certificada del libro de actas de la sociedad propietaria del predio en la cual consta el acuerdo de autorizar al gerente a firmar todos los documentos necesarios para gestionar la rectificación del área.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue tachado por el Registrador Público Dr. Francisco Javier Ocampos Mogollón. Los términos de la denegatoria son los siguientes:
“1.- Se tacha el presente título por cuanto la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del terreno inscrito en la P.E. N° 11021105, debe realizarse conforme a cualquiera de los procedimientos establecidos en el Artículo 13° de la LEY N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial: a) Por mutuo acuerdo, b) Procedimiento Notarial y c) Procedimiento Judicial. En el presente caso sólo se ha presentado solicitud con firma legalizada, memoria descriptiva y planos visados por la municipalidad, los cuales no constituyen título suficiente para dar mérito a la rectificación requerida.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El apelante sostiene en su recurso impugnatorio, autorizado por la abogada Ana María Cortijo H., lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 182-2005-SUNARP-TR-T

- las perimétricas del predio. Hay un error en el cálculo del área inscrita, es decir, figura en el registro con un área de 1,265.55 m², pero al multiplicar sus linderos arroja un área de 1,168.74 m². Por tanto, se trata de una inexactitud registral a que se refieren los artículos 75° y siguientes del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP).
- Según el artículo 85° del TUO del RGRP, basta la petición de la parte interesada acompañada de los documentos fehacientes que demuestren indubitablemente la inexactitud registral. Por ello se presentan planos visados por la Municipalidad Provincial de Trujillo, en cuya visación se indica que “verifica la conformidad de los planos y memoria descriptiva con la realidad física del inmueble.”
- La rectificación reduce el área sin alterar los linderos inscritos, y sin perjudicar a terceros colindantes mediante superposiciones de área.
- Con la remensura y verificación hecha por la Municipalidad Provincial de Trujillo y la Arq. Patricia Castillo Morán, en su calidad de Constatador – Verificador responsable, se corrobora el hecho que el área real es 1,168.74 m², inferior al área inscrita.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio se encuentra inscrito en la partida N° 11021105 del Registro de Predios de Trujillo, corresponde al sub lote 01 ubicado en el Pasaje Jorge Chávez s/n de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia del mismo nombre, departamento de La Libertad. El predio tiene un área de 1,265.55 m²., y su propietaria es Adolfo Gálvez Villacorta & Asociados SAC, inscrita en la partida N° 11327103 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Walter Morgan Plaza.

Corresponde establecer si para rectificar el área de un predio urbano inscrito, sin que ello signifique alterar su configuración física, en razón de un cálculo errado de la misma, conlleva inevitablemente recurrir a los mecanismos de rectificación establecidos en el artículo 13° de la Ley N° 27333.

VI. ANALISIS:

1. La inexactitud registral es todo desacuerdo del Registro con la realidad, tanto física como jurídica (obviamente, interesa en este caso la realidad física, pues el derecho de los titulares registrales no está en entredicho). Las divergencias entre Registro y realidad son clasificadas por el Reglamento General en dos

categorías: los errores registrales (materiales o de concepto) y las inexactitudes distintas a éstos.

Los errores registrales son los cometidos por el Registrador al extender el asiento de inscripción, ya sea equivocando datos numéricos, de nombres, etc. (errores materiales); o interpretando deficientemente el contenido y alcances del título y/o de los actos inscribibles contenidos en él (errores de concepto). El desacuerdo se establece entre el asiento registral y el título, y su constatación puede efectuarse de la simple confrontación entre ambos elementos. Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes.

2. Las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de éstos, se reflejan en un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, es decir, las inscripciones concuerdan con los títulos correspondientes, pero existen hechos o derechos que no se han reflejado en el Registro. Esta discordancia se rectifica mediante nuevo título, el cual no necesariamente requiere ser otorgado por las partes¹²⁴. En algunos casos, se obtendrá la concordancia mediante un procedimiento administrativo, notarial o judicial que permita que el Registro refleje la realidad física con mayor o total fidelidad, siendo necesario el procedimiento como un mecanismo protector de los derechos de terceros, como sucede con las rectificaciones de área, medidas y linderos reguladas por el Código Procesal Civil y por las Leyes N° 27333 y 27161. En otros, cuando resulta poco probable la afectación a terceros, bastará la constatación que realice una autoridad administrativa o un profesional especialmente habilitado para rectificar la inexactitud referida a la realidad física del predio, tal como ocurre con la declaración de fábrica o demolición. Como resulta obvio, este último supuesto es el regulado por la Ley N° 27157 y su Reglamento.
3. En nuestro sistema registral inmobiliario la incorporación de un predio al registro estuvo marcada por la admisión de títulos carentes de fuentes gráficas. Así sucedió al crearse el Registro de la Propiedad Inmueble en el año 1888. En ese entonces la inscripción de los predios se hacía sobre la base de descripciones literales. Posteriormente, y con mayor rigor en los tiempos actuales, se exige como requisito para la inmatriculación de un predio, planos que muestren su ubicación espacial. Sin embargo, aun cuando los títulos inscritos hayan contenido los planos o la representación gráfica del predio

¹²⁴ *En rigor, toda vez que nuestro sistema registral es fundamentalmente declarativo, el Registro siempre será inexacto, ya que los actos y contratos inscribibles existen antes de acceder a su inscripción.*

elaborados por profesionales especializados, cabe siempre el error humano, el cual puede originarse por una deficiente o errónea apreciación de la realidad o en su *plasmación inexacta en el título*. En estos casos, la desarmonía se entabla entre el Registro y la realidad, y es *imposible que el Registrador advierta dicha inexactitud si no es mediante un nuevo título*¹²⁵ en el que se recoja o se declare la inexactitud y se plantee la forma de rectificarla. Entonces, el título “rectificador” contendrá tanto el reconocimiento de la existencia de la inexactitud distinta al error registral, y además el acto o derecho que restablece la concordancia¹²⁶.

4. Para remontar este tipo de inexactitudes registrales en predios urbanos, el artículo 13° de la Ley N° 27333 ha contemplado hasta tres formas: el mutuo acuerdo entre el propietario del predio y los propietarios de los predios colindantes, el procedimiento notarial y el proceso judicial. El primero consiste en la declaración de todos los colindantes en el sentido de consentir la rectificación. En el segundo y tercero, la rectificación se produce luego de culminado un proceso judicial o notarial (sin oposición), según sea el caso, que declara la existencia de la inexactitud y establece la verdadera realidad física del predio.

Lo trascendente de estos medios para eliminar la inexactitud registral radica en el hecho de que la partida registral refleja una descripción material del predio distinta a la existente, es decir, el predio realmente tiene un área menor o mayor, sus linderos son total o parcialmente diferentes, o quizás el predio inscrito carece de área o linderos determinados. Se trata, por tanto, de hacer concordar lo inscrito con la realidad objetiva del predio ya existente. Dicho de otro modo, el predio en la realidad material presenta características físicas que difieren con las publicadas por el Registro. Entonces, no se trata de hacer constar en el Registro la variación o modificación que ha sufrido el predio en la realidad objetiva, situación que ha originado la discrepancia con el Registro. Por el contrario, el predio siempre fue el mismo, lo que sucede es que el Registro está publicado una información física equivocada. En ese orden, a través de estos mecanismos de rectificación registral jamás debe admitirse un aumento del área so pretexto de adecuar la realidad de la partida, incorporando área contigua que nunca formó parte del predio. Gonzales Barrón

¹²⁵ Como ya se precisó, a diferencia de los supuestos de errores de concepto, el de las inexactitudes distintas de estos o de los errores materiales el título modificatorio no requiere ser otorgado por los intervinientes.

¹²⁶ **R.G.R.P. – Art. 75° in fine:** “Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al **título modificatorio** que permita concordar lo registrado con la realidad.”

explica este tema así: “*la rectificación de áreas no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro; pero en todos los casos se debe evitar que, a través de este mecanismo, se pretenda legalizar invasiones a la propiedad de los colindantes*”¹²⁷. De idéntico parecer es Lacruz Berdejo: “Así, cuando se rectifica la medida superficial que manifiesta el asiento, no se pretende ampliar la finca, que ni crece ni mengua, sino eliminar una inexactitud”¹²⁸.

5. Partiendo de lo anterior, surge la interrogante sobre qué tratamiento debe dársele a la disimilitud en cuanto al área del predio inscrito ocasionada por un error en su cálculo. Para ser más claros, el predio objetivamente es el mismo, no ha cambio en lo mínimo, sólo el área registrada se diferencia de la realidad y esto se debe a una inexactitud generada al efectuar el cómputo de los datos que sirven para obtenerla. Este es precisamente el caso sujeto a apelación. El apelante requiere la corrección del asiento registral para dejar constancia de la verdadera área del predio. ¿Deberá el interesado seguir inexcusablemente uno de los caminos prescritos por el artículo 13° de la Ley N° 27333?

6. El área es definida como la extensión superficial o ámbito físico de un predio, el mismo que debe ser expresado necesariamente en el sistema métrico decimal. Los linderos son las líneas que delimitan un predio de otro. En doctrina se sostiene que el elemento preferente son los linderos, ya que el predio se encuentra encerrado dentro de ellos. En ese sentido, todo lo que se halle dentro de dichos límites corresponderá al predio¹²⁹. Significa, en suma, que la fijación de los lindes de un predio constituye el aspecto más importante para la determinación de su localización espacial y, por ende, para conocer el área del predio. *Visto de este modo, puede ocurrir que el área esté errada, al derivar de un cálculo impreciso o defectuoso, empero el predio físicamente seguirá siendo el mismo en sustancia si la ubicación de sus linderos en el espacio no ha sufrido variación alguna.*

Atendiendo a lo expresado, deberá, en primer lugar, identificarse al predio inscrito, es decir, conocerse sus linderos espaciales. Esto es de vital importancia porque en base a dicho dato el Área de Catastro podrá establecer si el predio propuesto por el apelante encaja dentro de los lindes del predio

¹²⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores, 2002, p. 528.

¹²⁸ LACRUZ BERDEJO. Citado por GONZALES BARRÓN, Gunther. En: *Temas de Derecho Registral*. Ediciones Legales, 2000, p. 202.

¹²⁹ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores, 2002, p. 527.

inscrito. La función del área de catastro en esta ocasión consistirá en asegurarse de que, efectivamente, existe la discrepancia del área dentro de los linderos inscritos, es decir, descartando la afectación de derechos inscritos a favor de terceros vía la superposición de áreas. En otras palabras, el catastro controlará que el predio reflejado en los planos sea el mismo que el inscrito.

Es evidente que en este caso el error en el cómputo del área es de carácter técnico y es factible de comprobación sin recurrir a los procedimientos prescritos por el artículo 13° de la Ley N° 27333, cuya finalidad concreta es restablecer la inexactitud registral cuando sea probable la afectación de derechos de terceros, a quienes se les da participación para que manifiesten su conformidad o desacuerdo. De otro lado, en el supuesto de optarse por el trámite notarial o judicial, el notario o juez tendrán inevitablemente que apoyar su pronunciamiento en el informe técnico de los peritos. En efecto, luego de transitar por un procedimiento notarial o de sufrir un proceso judicial engorroso, la conclusión a la que se arribaría finalmente sería idéntica: el error se debió al deficiente o inexacto cálculo de áreas, el cual es corroborado por los informes periciales de los ingenieros o arquitectos. Gunther Gonzales Barrón explica la razón de admitir otros medios rectificatorios distintos al judicial, de la siguiente manera: *“El Registro no garantiza (podría decirse que “no puede”) la exactitud de los datos físicos consignados en el asiento, los cuales sí constituyen medio probatorio (sujeto a prueba en contrario). Por tal razón, parece preferible reconocer, simplemente, el valor probatorio –si se quiere, privilegiado- de los datos fácticos contenidos en el Registro. Siendo ello así, es posible que cuando esos datos se encuentren evidentemente equivocados, o exista prueba suficiente del error a través de documentos fehacientes, se proceda a la rectificación, sin necesidad que todos los casos sean invariablemente remitidos al órgano jurisdiccional”*¹³⁰. Ante estas circunstancias, la Sala considera que la rectificación de la inexactitud en el supuesto advertido resulta permisible en atención al artículo 85°¹³¹ del TUO del RGRP, prescindiendo de los mecanismos previstos en el artículo 13° de la Ley N° 27333, toda vez que ésta no conlleva la variación de los linderos del predio, excluyendo la posibilidad de afectar derechos de terceros, siendo su única finalidad la determinación real de su área en base a aquéllos. En consecuencia, en esta hipótesis será suficiente la presentación de los planos de ubicación y perimétricos suscritos por ingeniero o arquitecto colegiados, documentos que deberán estar visados por

¹³⁰ GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob. cit., p. 548.

¹³¹ **Art. 85°:** *“Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral”*.

la autoridad municipal correspondiente del lugar de ubicación del predio, en aplicación analógica del inciso 2° del artículo 505° del Código Procesal Civil.

7. A efecto de confirmar la identidad entre el predio inscrito y el graficado en los planos proporcionados por el apelante, la Sala solicitó un informe al Área de Catastro de esta Zona Registral-Sede Trujillo. Mediante Oficio N° 286-2005-SUNARP-TR-T la Sala solicitó que se determinen los siguientes puntos:

- Si efectivamente existe un error en el área del predio inscrito debido al inexacto cálculo de su área.
- Si el predio, de los planos adjuntados, es el mismo que el inscrito (salvo por el área discrepante).
- Si de acuerdo al predio real (el de los planos) se superpone o no a otro(s) predio(s) inscrito(s).

Luego, mediante Informe N° 1833-2005-ZR-V-ST/OC de la Oficina de Catastro de esta Zona Registral se pone de conocimiento de esta Sala que habiéndose realizado la calificación técnica del expediente en mención, sobre rectificación del área inscrita, se determinó lo siguiente:

El área de catastro detectó que las coordenadas UTM consignadas en los planos están erradas, puesto que al contrastar el plano con ellas se advierte discrepancia tanto en el área como en los linderos. El área sería mayor a la inscrita, en contraposición a la menor área que se pretende rectificar (1,276.50 m².) y, con relación a los linderos, las medidas perimétricas varían al extremo de obtenerse un predio distinto al inscrito en cuanto a su forma física. Las preguntas formuladas por la Sala, entonces, fueron respondidas por el área de catastro de la siguiente manera:

- Respecto a si existe un error en el área del predio inscrito debido al inexacto cálculo de su área: Revisado el plano que consta en el título archivado, encontramos una imprecisión al no consignar en éste los ángulos internos de la poligonal que encierra el predio, por lo que no es posible determinar con precisión si el área consignada inscrita (1265.55m²) corresponde al área real.
- Respecto a si el predio de los planos adjuntados es el mismo que el inscrito(salvo por el área discrepante): Contrastadas ambas informaciones se concluye que los predios están ubicados en la misma manzana, tienen la misma dirección y ubicación y aún más tienen las mismas medidas perimétricas. Sin embargo, la información técnica del predio inscrito (al carecer de ángulos internos) no es suficiente para determinar su extensión y forma. Además, los datos técnicos proporcionados por el apelante están equivocados, por tanto, hay diferencia entre ambos predios.
- Respecto a si el predio real (el de los planos) se superpone o no a otro predio inscrito: No es posible determinar lo solicitado porque las coordenadas del

plano adjuntado son incorrectas, esto motiva que la forma del predio sea diferente.

8. En el caso de autos, la información técnica adjuntada al título ha sido avalada por la administración municipal. En efecto, la Municipalidad Provincial de Trujillo ha verificado la conformidad de los planos y memoria descriptiva con la realidad física del predio. Es cierto que el área de catastro ha advertido error en las coordenadas, pero éste no puede ser cuestionado registralmente, toda vez que la visación municipal constituye un genuino acto administrativo¹³², respecto del cual opera la presunción contemplada en el artículo 9° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, según la cual “*Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda*”.

Conforme al artículo 1° de la Ley N° 27444, son actos administrativos las *declaraciones* de las *entidades* que, en el marco de normas de *derecho público*, están destinadas a producir *efectos jurídicos* sobre los intereses, *obligaciones* o derechos de los administrados dentro de una *situación concreta*. La doctrina nacional¹³³ y extranjera¹³⁴ consideran que entre estas declaraciones se encuentran las de *juicio*, como son las *certificaciones*, a través de las cuales la Administración “*valora y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho*”¹³⁵. En ese orden, la *visación* de planos por la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la Administración acerca de su coincidencia con la realidad física del predio. Dicha declaración ha sido expedida conforme a normas de Derecho público, cuya eficacia se proyecta sobre un interés particular de la propietaria del predio que busca el reconocimiento de una situación de hecho concreta, esto es, el error en el cálculo del área del inmueble. Además, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de las funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235° del Código Procesal Civil.

¹³² El artículo 1° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, define al acto administrativo como “*las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta*”. Al respecto, Morón Urbina señala que “*El acto administrativo es el resultado jurídico de un proceso de exteriorización intelectual que emanado de cualquiera de los órganos de las entidades, que al constituir una manifestación del poder público conlleva fuerza vinculante por imperio de la ley*”. MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Gaceta Jurídica, 2001, p. 62.

¹³³ Juan Carlos MORÓN URBINA: Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Lima, 2001, Gacet Jurídica, p. 62.

¹³⁴ Eduardo GARCIA DE ENTERRIA y Tomás-Ramón FERNANDEZ: Curso de Derecho Administrativo, Madrid, 1999, Civitas, Tomo I, p. 535.

¹³⁵ Roberto DROMI: Derecho Administrativo, Bs. As., 1998, Ed. Ciudad Argentina, p. 235.

9. Hemos expuesto que los aspectos evaluables por el catastro en este caso son la identidad del plano presentado con el predio inscrito. Según el informe de la oficina de catastro, existe error en las coordenadas UTM puestas en el plano anexo a la solicitud de rectificación, ya que al traducir gráficamente estos datos numéricos sucede que el predio resultante difiere del inscrito en área y medidas perimétricas, e incluso discrepa con la figura del predio que obra en el plano evaluado. Pero al absolver la cuestión de si el predio que consta en el plano es el mismo que el inscrito, *el catastro señala que ambos tienen igual ubicación y medidas perimétricas*, pero el error en las coordenadas hace que, finalmente, difieran entre sí. Analizando el informe vertido por la oficina de catastro, se desprende que el predio representado en los planos es el mismo que el inscrito pues coinciden en la forma y las medidas de sus límites y ubicación espacial. Consecuentemente, en el caso concreto, independientemente de la presunción de validez del pronunciamiento municipal, la Sala considera que sí existe identidad entre el plano visado por la municipalidad y los datos que obran en el Registro, salvo por el error en la consignación de las coordenadas, que, por lo demás, no puede ser opuesto al interesado ya que, como lo ha señalado el mismo catastro, el Registro no posee dicha información. Ciertamente, en el título archivado no constan las coordenadas UTM del predio, por lo que mal podría hacerse en objetar la falta de identidad entre un predio inscrito sin coordenadas georeferenciadas y un plano que, siendo igual al inscrito, presenta error en aquéllas. Por tanto, en nuestro caso, debe prevalecer la representación gráfica del predio que es exacta a la que aparece inscrita. En ese sentido, debe revocarse la tacha para disponer la inscripción de la rectificación del área real del predio conforme a lo que consta en los planos y memoria descriptivas visadas por la Municipalidad Provincial de Trujillo. Sin perjuicio de la inscripción, el Registrador deberá oficiar a dicha entidad municipal a fin de comunicarle el error advertido por el área de catastro en las coordenadas de los planos visados.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por el Registrador Público de Trujillo Dr. Francisco Javier Ocampos Mogollón al título alzado, y **DISPONER** su inscripción conforme a lo señalado en el noveno considerando in fine.

SEGUNDO: **DISPONER** que el Registrador oficie a la Municipalidad Provincial de Trujillo con la finalidad de comunicarle la existencia del error en las coordenadas de los planos visados, adjuntando copia de la presente resolución, para los fines pertinentes.

Regístrese. Comuníquese.

WALTER E. MORGAN PLAZA
HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 290-99-ORLC/TR

[Regresar](#)

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 290 -99-ORLC/TR

LIMA,

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por **SANDRO BARRETO REYES**, (mediante hoja de trámite documentario N° 21174 del 02 de Julio de 1999) contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. César Martín Moreyra Fonseca, a la solicitud de inscripción de rectificación de área. El título se presentó el 28 de mayo de 1999 bajo el N° 86875. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto: "Revisados los antecedentes registrales del inmueble: partida registral y título archivado 25049 del 07/07/87 el área que corresponde a la Parcela D-20-A - U.C. 10878 inscrita en la ficha N° 430192 es de 0.50 Hás., siendo que cualquier corrección o rectificación de área en relación al predio tendrá que adecuarse al procedimiento establecido en el Código Procesal Civil en sus Arts. 504 y ss.- Art. 2011 del Código Civil.", interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el presente título se solicita la rectificación del área de la parcela D-20-A con U.C. 10878, ubicada en el distrito de Lurín, inscrita en la ficha N° 430192 del Registro de Propiedad Inmueble, en mérito a solicitud presentada por el recurrente con firma legalizada ante el Notario de Lima Dr. Sergio Armando Berrospi Polo y planos perimétricos del terreno suscritos por ingeniero;

Que, el apelante sustenta su pedido manifestando que los linderos y medidas perimétricas del inmueble que obran inscritos en la ficha N° 430192 son correctas, mas no el área de éste, dado que del cálculo de la superficie resulta un área mayor a la inscrita, es decir, 5,957.54 m2, correspondiendo disponer la rectificación solicitada;

Que, consta en la ficha N° 430192 del Registro de Propiedad Inmueble (independizada de la ficha N° 81952) la inscripción de la parcela D-20-A con U.C. 10878, ubicada en el distrito de Lurín, a favor de la sociedad conyugal

conformada por Sandro Carlos Barreto Reyes y Luz Victoria Celi Ruesta (asiento 2-C);

Que, en el asiento 1-B de la ficha referida, consta inscrita el área del inmueble (0.50 Hás.) siendo sus linderos y medidas perimétricas los siguientes: frente con la calle que separa de la U.C. N° 10916 en una línea recta de 48.00 ml., por la derecha entrando con la U.C. N° 10922 en una línea recta del 170.00 ml., por la izquierda con la U.C. N° 10932 en una línea recta de 171.50 ml., por el fondo con el canal Santa Rosa en una línea recta de 22.10 ml.;

Que, de la revisión del título archivado N° 25049 del 07 de julio de 1987 en virtud del cual se extendió el asiento referido en el considerando precedente, se aprecia que contiene la escritura pública de compraventa e independización de fecha 08 de marzo de 1984 y escritura pública aclaratoria de fecha 11 de diciembre de 1986 otorgadas por el Complejo Agroindustrial de Lurín EPS, representado por Dionisio Calagua Alcalá y Freddy Dolmos Fernández a favor de Emilio Villagaray Rivera y su cónyuge Lucía Pillaca González ante el Notario de Lima Dr. Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez encargado del oficio del Dr. Manuel Forero García Calderón y el Notario de Lima Dr. Alberto Florez Barrón, respectivamente, así como el plano catastral de la parcela sub-materia, expedido por la Oficina General de Catastro Rural del Ministerio de Agricultura;

Que, de la cláusula segunda de la minuta inserta en la escritura pública aclaratoria se aprecia que se consignó como área correcta de la parcela D-20-A (U.C. 10878), 0.50 Hás. (5 000.00 m²), señalando como linderos y medidas perimétricas los indicados en el considerando cuarto que antecede;

Que, asimismo en el asiento 2-B de la ficha N° 81952 (matriz) consta inscrita la parcelación del terreno original, el mismo que fue fraccionado en noventa y nueve parcelas dentro de las cuales se encuentra la parcela materia de la presente apelación, con un área de 0.50 Hás.;

Que, consta del contenido del plano catastral obrante en el título archivado N° 2385 del 07 de febrero de 1986 en virtud del cual se registró el asiento 2-B de la ficha N° 81952 (parcelación) que las noventa y nueve parcelas en las cuales se fraccionó el terreno original suman un total de 162.785 Hás. y el área correspondiente a acequias, caminos y otros es 13.07 Hás., extensiones que hacen un total de 175.860 Hás., área que abarca la totalidad del terreno;

Que, esta instancia a fin de mejor resolver, solicitó a la Oficina de Catastro, un informe técnico en relación al área que realmente corresponde a la parcela D-20-A, señalándose en el Informe Técnico N° 2987-99-ORLC/GPI-SCAT de fecha 16 de agosto de 1999, que el área exacta de la parcela D-20-A es de 5,950 m², siendo sus medidas perimétricas las siguientes: frente 47,9990 ml, derecha 170.0000 ml, izquierda 170,4437 ml y fondo 22,0995 ml;

Que, en ese sentido se aprecia que la rectificación solicitada no supone un incremento del área de la parcela D-20-A (U.C. 10878), sino mas bien la rectificación de un cálculo erróneo del área resultante de las medidas perimétricas;

Que, en relación a las inexactitudes que aparecen de los asientos registrales, los artículos 178 y 180 del Reglamento General de los Registros Públicos disponen que cuando aquéllas aparecen claramente de los asientos mismos, procede su rectificación por un nuevo asiento que se extenderá mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el error ha sido cometido a causa de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convienen en ello;

Que, en el supuesto de la rectificación solicitada se aprecia, conforme a lo precisado en el informe catastral antes citado, que se cometió un error de cálculo al consignar el área correspondiente a la U.C. 10878, lo cual, más que suponer una ampliación de área, se trata mas bien de rectificar un dato que constaba equivocado, el mismo que fluye del propio asiento registral en el que se consignan las medidas de los linderos de la figura que conforma la precitada unidad catastral;

Que, en ese sentido, cabe señalar que los datos físicos de los predios no dependen de la voluntad de las partes, siendo conveniente que el Registro los refleje con la mayor exactitud posible, especialmente la medida superficial, a fin de lograr la concordancia entre la extensión inscrita y la real, más aún si la rectificación excluye la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes;

Que, sin embargo, esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia en relación a la necesaria presentación del plano catastral visado por la autoridad respectiva (en la actualidad el Programa Especial de Titulación de Tierras - PETT) para aquéllos actos relativos a predios rurales, con la finalidad de mantener la concordancia entre la información con que cuenta el Registro y las dependencias competentes del Sector Agrario, teniendo como sustento para ello el Decreto Supremo N° 968-73-AG concordante con las normas vigentes sobre inscripción de predios rurales, Decreto Legislativo 667 que regula en su capítulo V la presentación del plano catastral para la inscripción de los predios rurales catastrados;

Que, en consecuencia, la solicitud formulada resulta atendible siempre que se presente el plano catastral respectivo, que señale el área correcta de la U.C. 10878 materia de rectificación;

Que, por otro lado de la revisión efectuada se advierte que en el asiento 2-B de la ficha matriz N° 81952, se consignó el área de la parcela D-41 como 0.18 Hás, en discrepancia con las 0.10 Hás. señaladas en el plano catastral obrante en el título archivado N° 2385 del 06 de febrero de 1986, existiendo

un error material que debe ser rectificado en aplicación del artículo 175 del Reglamento General de los Registros Públicos;

De conformidad con el numeral IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

- 1.- **REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva y declarar que el mismo es inscribible siempre que se subsane la deficiencia advertida en el décimo quinto considerando, por los fundamentos expresados en la presente resolución.
- 2.- **DISPONER** que el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima efectúe la rectificación a que se refiere el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

MARTHA SILVA DÍAZ
GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
FERNANDO TARAZONA ALVARADO

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 062-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 062- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 31 ENE. 2006

APELANTE : JENNIFER ESTRADA ALFARO.
TÍTULO : **509336 del 18 de octubre de 2005.**
RECURSO : **HTD. N° 064128 del 13 de diciembre de 2005.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **RECTIFICACIÓN DE ÁREA.**

SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CÁLCULO ARITMÉTICO

El plano catastral emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la Municipalidad correspondiente, es documento idóneo para proceder a la rectificación del área de un predio, en tanto la información graficamente presentada sea corroborada por la Oficina de Catastro de esta institución en el sentido que no se están variando los linderos y afectando propiedades de terceros, de tal modo que se refleje la existencia de un error de cálculo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita en mérito del plano catastral emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, la rectificación del área del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 49061618 del Registro de Predios, en el sentido que el área correcta es 278.04m² y no 250.60m² como figura en la partida registral.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, sede Lima, Karina Soledad Figueroa Almengor, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“De acuerdo a la Res. N° 636-2005-SUNARP-TR-L emitida el 8.11.2005, en caso se solicite la rectificación de un error de cálculo, procede rectificar las inexactitudes registrales de los datos de un predio originados en un error de cálculo aritmético, siempre que de ello conste en los certificados catastrales emitidos por entidades públicas competentes, cuya información deberá ser procesada por la Oficina de Catastro de la Oficina Registral respectiva para su conformidad. Asimismo, conforme al artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que consagra el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o no se declare judicialmente su invalidez.

Los medios rectificatorios a que se alude en el punto precedente, se encuentran previstos en el título VI del Reglamento General de los Registros Públicos. Así el artículo 75 establece que cuando la inexactitud del registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, será rectificada en la forma establecida en el título mencionado; la rectificación de las inexactitud distintas a las señaladas se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Respecto a las clases de errores cometidos en los asientos o partidas el Art. 80 del RGRP señala que éstos pueden ser materiales o de concepto. En cuanto a los errores de concepto de acuerdo al artículo 81 se entienden todos aquellos no comprendidos en el mencionado artículo, por otro lado, el artículo 84 del mismo Reglamento señala que la rectificación de los errores de concepto se efectuará: a) cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento

b) Cuando no resulten claramente del título archivado en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

De otro lado, el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la rectificación también puede efectuarse en mérito a documento fehaciente siempre que se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto. La norma agrega que estos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partida del registro de estado civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

Asimismo, de acuerdo al Art. 10 del Reglamento de Inscripciones señala que: “La información técnica catastral elaborada y proporcionada por las entidades públicas conforme a sus competencias y procesada por las respectivas áreas de catastro de la SUNARP, sirve de sustento al Registro para corregir inexactitudes y actualizar datos sobre las características físicas del predio, de acuerdo a la legislación aplicable”.

De acuerdo a lo señalado en el numeral 5 del artículo 14 de la Ley 28294 “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación

con el Registro de Predios el certificado catastral es el documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier información de los derechos registrados, en atención a lo anterior sírvase presentar el Certificado Catastral emitido por la Municipalidad correspondiente.

En conclusión de acuerdo al artículo 10 concordado con el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos podrá rectificarse las inexactitudes respecto de información técnica de un predio, en mérito a los certificados catastrales emitidos por las autoridades públicas competentes (en este caso la Municipalidad competente), siendo que la misma deberá ser procesada por la oficina de catastro de la oficina registral respectiva por lo que dado que se trata de un error de cálculo, se requiere adjunte el respectivo certificado catastral emitido por la Municipalidad competente en el que conste la información de los errores de cálculo lo cual debe guardar conformidad con la oficina de catastro de esta zona.

Finalmente de acuerdo al principio de uniformidad, recogido en el artículo IV inciso 1.14 de la ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 -, “la autoridad administrativa deberá establecer requisitos similares para trámites similares, garantizando que las excepciones a los principios generales no serán convertidos en la regla general. Toda diferencia deberá basarse en criterios objetivos debidamente sustentados”. En ese sentido y tomando en cuenta que el criterio adoptado por el tribunal para los casos de rectificación es el mencionado debe presentar el respectivo certificado catastral emitido por la Municipalidad. Se precisa frente a esta opción queda la posibilidad que todos los intervinientes del título inexacto extienda una escritura pública aclaratoria conforme lo dispone el Art. 84 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se formula la presente observación en aplicación a lo dispuesto por el numeral V del Título Preliminar, nuevo texto de los artículos 31, 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículos 2010 y 2011 del Código Civil y la Res. N° 636-2005-SUNARP-TR-L”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta lo siguiente:

- Los linderos y medida perimétricas que obran inscritas son las correctas, mas no el área resultante, que por error de cálculo se le ha consignado un área menor a la que realmente le corresponde.
- El documento fehaciente con que se rectifica el error de cálculo es el plano catastral el cual una vez remitido a la oficina de catastro de la SUNARP se convierte en el documento fehaciente para efectuar la rectificación.
- De conformidad con el TUPA d la Municipalidad de Miraflores, esta entidad no emite certificados catastrales, lo que otorga son constancias catastrales y en ellas no se consigna la información que requiere la Registradora, referida a la información de los errores de cálculo, pues sólo

se consigna la ubicación del inmueble y el código catastral mas no áreas ni linderos.

- A tenor del numeral 5 del Art. 28294, el certificado catastral no es el único documento con valor jurídico y efectos legales con que se acredite los derechos registrados.

- Conforme al Art. 18 de la Ley 28294 la información sobre los predios está respaldada por la información catastral y esta se obtiene no sólo con el certificado catastral sino que también se puede obtener con el código único catastral o con los planos catastrales. Así de conformidad con el principio de informalismo estipulado en el numeral 1.6 del Art. V de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que pueden ser subsanados dentro del procedimiento. Este principio a favor del usuario implica la ausencia de formalismos no esenciales que complican o retrasan el procedimiento registral.

- La rectificación solicitada no supone un incremento del área del inmueble, sino mas bien la modificación de un cálculo erróneo del área resultante de las medidas perimétricas, es mas el error de cálculo fluye del propio asiento registral en el que se consigna las medidas de los linderos de la figura que conforma la unidad catastral.

- Los argumentos expuestos por la Registradora no se adecuan a los criterios recogidos en la Res. N° 284-2002-ORLC/TR.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio sobre el que versa la apelación se encuentra inscrito a fs. 187 del tomo 758 que continúa en la ficha N° 1645297 y partida electrónica N° 49061618 del Registro de Predios de Lima. Esta ubicado em la calle Alcanfores N° 885 y calle Manco Capac N° 601-607 del distrito de Miraflores.

Cuenta con un área de 250.60 m2.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Suplente Gilmer Marrufo Aguilar, de conformidad con la Resolución N° 007-2006-SUNARP/PT del 16.1.2006.

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

Cuál es el documento idóneo para proceder a efectuar la rectificación del área de un predio.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la rectificación del área del predio registrado a fs. 187 del tomo 758 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que éste no consta de 250.60m² tal como figura en la partida registral sino de 278.04m² conforme al plano catastral emitido por la Municipalidad de Miraflores que se acompaña.

2. Conforme al artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que consagra el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

3. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos define a la inexactitud, como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, las cuales serán rectificadas a solicitud de parte o de oficio cuando adviertan la existencia de errores materiales.

El artículo 80 del mismo Reglamento señala que los errores en los asientos o partidas pueden ser materiales o de concepto. El artículo 81 indica los supuestos en que se presenta el error material:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

La rectificación de estos errores se harán en mérito del respectivo título archivado.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto, los que se rectificarán de acuerdo al artículo 84 del Reglamento: a) Cuando resulten claramente del título archivado; en mérito del mismo título ya inscrito b) Cuando no resulten claramente del título archivado: En virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

4. El artículo 85 del mismo Reglamento indica que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del registro civil o cualquier otro documento que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

En el presente caso, se indica que el error en el área señalada en el antecedente registral, respecto del predio ubicado en la calle Alcanfores 885 y calle Manco Capac 601-697, es un error de cálculo, originado en el título mismo. Efectivamente, se ha revisado el título archivado N° 2564 del 25.9.1953 y allí consta que el área del predio es de 250.60m², por lo que no habría ningún error en la extensión del asiento.

Esta instancia ha admitido en anteriores pronunciamientos¹³⁶ la procedencia de la rectificación del área de un inmueble si se constata que la diferencia es consecuencia de un cálculo erróneo de aquella, siempre que no varíen las medidas perimétricas del predio y sea corroborado con el informe emitido por órgano técnico respectivo.

5. El artículo 10 del Reglamento de Inscripciones, establece que la información técnica catastral elaborada y proporcionada por las entidades públicas conforme a sus competencias y procesada por las respectivas áreas de catastro de la SUNARP, sirve de sustento al Registro para corregir inexactitudes y actualizar datos sobre las características físicas del predio, de acuerdo a la legislación aplicable.

Teniendo en cuenta el referido artículo, esta instancia admitió en la Resolución N° 636-2005-SUNARP-TR-L la procedencia de la rectificación de área en mérito a los certificados catastrales emitidos por las entidades públicas competentes, mas aun cuando la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro - Ley N° 28294 -, definió a dicho certificado como el documento con valor jurídico y efectos legales que emite la entidad catastral competente a favor de cualquier persona que lo solicite.

Sin embargo, el pronunciamiento que admitió la rectificación en mérito del certificado catastral no debe ser entendido en el sentido que dicho documento sea el único susceptible de dar mérito a la rectificación, en tanto el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios hace referencia a la información técnica catastral procesada por las entidades públicas competentes, pudiendo entenderse que dentro de ellas se encuentra el plano catastral emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la correspondiente Municipalidad.

6. La Oficina de Catastro de esta institución, ha señalado en su Informe Técnico N° 7087-2005-SUNARP-ZR.N° IX/OC que el predio en consulta descrito en el plano expedido por la Municipalidad de Miraflores, se observa comprendido en el tomo 758 fs. 187, es decir en la partida del predio cuya rectificación se solicita. Asimismo, señaló que el área en consulta a rectificar de 278.04 m² no modifica las medidas perimétricas de los linderos que figuran en el antecedente registral y que además no implica a propiedades de terceros.

¹³⁶ Resolución N° 290-99-ORLC/TR del 5.11.1999.

7. De ahí que de lo expuesto por la Oficina de Catastro así como del plano catastral emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, en los cuales los linderos graficados son los mismos que aquellos contenidos en el antecedente registral, se concluye que el área del predio sea 278.04m². y no 250.60m² como consta en la partida registral, por lo que es procedente acoger la solicitud de rectificación de área, siendo que dicho error está siendo corroborado por la Oficina de Catastro, no resultando necesario otorgar escritura pública a que hace referencia el artículo 84 del Reglamento General de los Registros Públicos, como lo señala la Registradora en su observación.

8. Liquidación de Derechos Registrales:

| <u>Acto</u> | <u>Calificación</u> | <u>Inscripción</u> | <u>Total</u> |
|---------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Rectificación | S/. 26.00 | S/. 6.00 | S/. 32.00 |

No habiendo cancelado suma alguna conforme consta del recibo N° 2005-04-00019069, corresponde pagar S/.32.00 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** la inscripción del título, previo pago de los derechos registrales correspondientes.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
 FERNANDO TARAZONA ALVARADO
 GILMER MARRUFO AGUILAR

ACREDITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA

Todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27 de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 027-2006-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 027-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, nueve de marzo de 2006

APELANTE : RAFAEL EDILBERTO CONTRERAS GAYOSO
TITULO : 45159-2005 del 15.11.2005
INGRESO : 015-2006
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL V – TRUJILLO
REGISTRO : REGISTRO DE PREDIOS
ACTO : INSCRIPCION DE COMPRAVENTA

SUMILLA: Acreditación de los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala.

Todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27° de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado, Rafael Edilberto Contreras Gayoso solicitó la inscripción de la resolución de un contrato de compraventa de bien inmueble. Para el efecto presentó la escritura pública de resolución de contrato celebrada entre la sociedad conyugal formada por el Sr. Contreras con su esposa Magna Caridad Linares Vargas de Contreras y, de la otra parte, la sociedad conyugal integrada por Abilio Valerio Aguilar Cornelio y Zoila Elvira Lamela Sánchez, otorgada ante el notario público Manuel Anticona Aguilar el 24.03.2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado el 21.11.2005 por el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo, Rafael Humberto Pérez Silva. Los términos de la observación son los siguientes:

“1. Según el artículo 7 del TUO del Decreto Legislativo 776, aprobado mediante D.S. 156—2004-EF, para inscribir toda transferencia de propiedad se debe acreditar el pago del Impuesto predial y de alcabala referido al inmueble de que se trate en el ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar.

Sírvase acreditar el pago o inafectación del Alcabala e impuesto predial del año 2003.

Según la Resolución No. 482-2003-SUNARP/SN, en su acápite 5.1 establece formas de acreditar el pago de impuestos, ninguno de dichos supuestos ha sido utilizado en el título presentado:

- a) original del comprobante de pago*
- b) copia legalizada notarialmente del comprobante de pago.*
- c) Copia autenticada por fedatario de la SUNARP del comprobante de pago.*
- d) Inserción del comprobante de pago en la escritura pública.*
- e) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.*

Sírvase utilizar cualquiera de dichos medios.

Base Legal: Art. 2011 CC, 32 del RGRP, DL 776, Ley 27616, Resolución N° 482-2003-SUNAP/SN.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El Sr. Contreras interpuso recurso de apelación el 24.01.2006, mediante escrito autorizado por la letrada Evelyn Castillo Villacorta. Los fundamentos del recurso se exponen a continuación:

- El Texto Unico Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo 776), aprobado mediante Decreto Supremo No. 156-2004-EF, señala en su artículo 27° que está inafecto al pago del impuesto de alcabala la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- La inafectación, técnicamente, es una inmunidad tributaria establecida por la ley, sin más argumento, interpretación o requerimiento que la simple subsunción del acto a la norma.
- El caso concreto trata sobre la inscripción de la resolución de un contrato por falta de pago, el mismo que está inafecto al impuesto. Lainafectación es una cuestión de derecho que se aplica directamente al caso concreto sin que sea necesario someterlo a ninguna valoración.

- Por lo demás, la oficina del SATT ha negado la constancia de inafectación bajo el argumento de que dicho documento no está previsto en su TUPA.

Mediante Informe 016-2006-ZR-V-ST/RPI/RHPS el Registrador Pérez Silva envió la apelación al Tribunal Registral y aprovechó la oportunidad para ampliar los argumentos de su denegatoria. Precisó que si bien las causas de exoneración e inafectación se encuentran tipificadas en la ley, corresponde a la administración tributaria realizar el examen de subsunción de los supuestos de hecho con el hecho concreto.

Agregó que en algunos supuestos el Registrador cuenta con los medios adecuados para establecer el acto de subsunción, como ocurre con el anticipo de legítima o las transferencias que se producen por causa de muerte; pero, en otros, es menester una calificación previa de la administración tributaria para establecer la exoneración o inafectación. En el caso en análisis, finalizó, el acto inscribible es la transferencia patrimonial del bien y no la cancelación de su precio, no siendo materia de calificación en sede registral la veracidad del pago. En el ámbito tributario es donde debe verificarse este hecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble objeto de compraventa y resolución está ubicado en la manzana R lote 18 de la urbanización La Merced III etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Corre inscrito en la partida 03112441 del Registro de Predios de Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal **Hugo Echevarría Arellano**.

Sobre la base de los argumentos expuestos por el Registrador y el apelante, el asunto medular de la presente apelación es determinar si los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala pueden ser acreditados directamente ante el Registro o requieren de la evaluación previa de la administración tributaria.

VI. ANÁLISIS:

1.- Mediante escrituras públicas otorgadas ante el notario Manuel Anticona Aguilar el 27.07.2000 y 02.08.2000, la sociedad conyugal Contreras Linares vendió a la sociedad conyugal Aguilar Lamela el inmueble descrito en el rubro IV de esta resolución por el precio de US\$ 140,000.00, de los cuales sólo fueron cancelados US\$ 4,000.00. Dicha transferencia y su aclaración en torno al saldo del precio se inscribieron respectivamente en los asientos

3-C y 4-C de la ficha 55253, actual partida 03112441 del Registro de Predios de Trujillo.

Mediante el título venido en grado ambas partes han resuelto el contrato porque los compradores no cumplieron con cancelar el saldo del precio.

2.- Para la inscripción de este acto el Registrador Pérez Silva ha solicitado la acreditación del pago de los impuestos predial y de alcabala. El presentante del título, por su parte, alega que su transferencia está inafecta al pago de alcabala porque se trata de una resolución de contrato de compraventa producida antes de la cancelación del precio, supuesto previsto en el inciso c) del artículo 27º de la Ley de Tributación Municipal (en adelante, la Ley). De la acreditación del pago del impuesto predial, en cambio, no ha realizado ningún descargo, por lo que se entiende que el apelante en este extremo se aviene al requerimiento del registrador.

En efecto, el artículo 7º de la Ley establece que los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. En el presente caso, la resolución del contrato de compraventa produce la restitución de las prestaciones entre los contratantes, entre ellas, la transferencia del bien del comprador a favor del vendedor. Producido el supuesto de hecho de la norma (transferencia del bien) es lógico admitir que la consecuencia de acreditar el pago del impuesto predial opere sin inconvenientes, más cuando de los antecedentes se verifica que el predio no está inafecto a dicho impuesto. En este orden, será necesario acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto, esto es, el año 2003.

3.- La controversia central de la presente apelación en realidad está en la acreditación del pago del impuesto de alcabala. Conforme con el artículo 21º de la Ley, el impuesto de alcabala grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. El artículo 27º de la Ley, a su turno, establece los supuestos de inafectación del impuesto, entre ellos, en el inciso c), las

resoluciones de los contratos de transferencia que se produzcan antes de la cancelación del precio.

4.- Conforme con el artículo 1371º del Código Civil, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, debiendo las partes restituirse las prestaciones. Así, por ejemplo, en el contrato de compraventa, el vendedor deberá devolver el precio pagado y el comprador deberá transferir la propiedad del bien a favor del vendedor. Esta transferencia dominical, en principio, debería dar lugar al pago del impuesto, pero, por imperio de la ley, se encuentra inafecta a dicho pago.

En el presente caso, ambas partes, ante la imposibilidad de que una de ellas cumpliera con pagar el saldo del precio, decidieron por mutuo disenso resolver el contrato de compraventa que habían celebrado. Este caso se subsume dentro del supuesto de inafectación previsto en el inciso c) del artículo 27º de la Ley dado que la resolución del contrato se ha producido antes de la cancelación del precio.

5.- El tema en debate es determinar si el pago o no del precio es una circunstancia del contrato que puede ser acreditada ante el Registro o que requiere ser probada ante la administración tributaria. Esta Sala entiende que todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27º de la Ley son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria. Se trata de actos o hechos cuya naturaleza jurídica queda sometida en algunos casos a la declaración exclusiva de las partes contenida en el título (contratos), y en otros, a objetos o hechos (calidad de un bien, muerte de una persona) susceptibles de ser acreditados de modo incontrovertible ante el Registro.

En la resolución del contrato de transferencia que se produce antes de la cancelación del precio, las circunstancias que configuran este supuesto pueden ser acreditadas íntegramente ante el Registro. Tomando como punto de partida el caso en apelación, los presupuestos fundamentales para que se produzca este supuesto son los siguientes: i) la existencia de un contrato de compraventa de inmueble cuyo precio no haya sido cancelado en su totalidad; y, ii) que por mandato judicial, acuerdo de las partes o por autoridad del acreedor se produzca su resolución antes de que el precio haya sido cancelado. El primer extremo es posible de

acreditación sobre la base de los antecedentes registrales. En efecto, basta leer el asiento de inscripción de la transferencia para corroborar si el precio de venta ha sido cancelado total o parcialmente. El segundo de ellos, la resolución, se acredita con el título con el que se pretende restituir la propiedad del bien al vendedor y que, como hemos señalado, puede sustentarse en una sentencia judicial, en mutuo disenso de las partes o por decisión exclusiva de una ellas, cuando la ley la faculta.

6.- La circunstancia de la falta de pago del precio de la compraventa, tratándose de bienes inscritos, de modo general deberá aparecer de lo que obra en las partidas y antecedentes registrales. Se entiende que el documento que sirvió para inscribir la compraventa debe expresar si el precio ha sido cancelado o no. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por ejemplo, establece en su artículo 89º que el asiento de inscripción de compraventa consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. El subrogado Reglamento de las Inscripciones, durante cuya vigencia se extendió el asiento de compraventa que ahora se pretende resolver, también señalaba en el artículo 46º que cuando se inscriba la enajenación de un inmueble, se expresará si ésta se ha realizado pagando el precio al contado o señalando plazo para el pago. Si no aparece este dato, el título debe ser observado por la instancia registral.

La circunstancia de la cancelación del precio constituye parte integrante del contenido del asiento registral cuando la transferencia del bien se ha producido en mérito a una compraventa. Este dato entonces goza de legitimación en virtud de lo previsto en el artículo 2013º del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General; de modo que se presume cierto y exacto.

7.- Con su pronunciamiento, el Registrador Pérez Silva quebranta este principio registral. Exige que las partes acrediten la realidad del no pago del precio, como si acaso de la aclaración del asiento C-4 de la ficha 55253 no se desprendiera de la manera más clara que el precio de venta no ha sido cancelado en su totalidad, presupuesto imprescindible para que opere la inafectación. Hay que recordarle al referido registrador que los alcances de la legitimación del Registro (en este caso, la circunstancia de no estar cancelado el precio) no se agotan con ése sino que trascienden a otras

esferas de la administración. Conforme lo señala José Manuel García García, *el principio de legitimación no se agota con la presunción de validez sino que adquiere especial relevancia en la medida que trae consigo consecuencias sustantivas en el ámbito jurídico. En términos generales, las consecuencias sustantivas se concretan en la idea de que el titular registral, por el mero hecho de serlo, es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo y está protegido y queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, de tal manera que todos, tanto los particulares, como la Administración, han de considerarlo como titular mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello.*¹³⁷

8.- Además, han sido las mismas partes quienes han reafirmado a través del contrato que es materia del presente título, que el precio de compraventa no ha sido cancelado. Al respecto, es preciso señalar que los contratos constituyen la forma más patente de expresión de la autonomía de la voluntad de los particulares. A través de ellos se regulan del modo más efectivo los intereses patrimoniales. La autonomía de la voluntad constituye, en este orden, un efectivo poder jurídico que confiere el Estado a los ciudadanos para legislarse civilmente. Es por ello que la ley le dispensa especial protección y reconocimiento. Así, por ejemplo, el artículo 1361º del Código Civil establece que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

El Registro también es una mecanismo a través del cual el Estado cautela las declaraciones de los particulares. Ya hemos advertido como el principio de legitimación establece una presunción de validez y certeza del asiento registral, que es, en última instancia, el resumen de los aspectos oponibles del acto o contrato contenido en el título. También, las declaraciones de las partes, debidamente formalizadas, tienen mérito suficiente para impulsar mutaciones jurídicas en el registro. Así, la voluntad del propietario podría dar lugar a inscribir la transferencia de la propiedad o el gravamen de un bien.

9.- El Estado reconoce con las disposiciones legales sobre contratos que son las partes las que se encuentran en mejor posición de regular sus

¹³⁷GARCIA GARCIA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*; p. 713.

intereses. En el caso en debate, son comprador y vendedor quienes están en mejor condición de precisar si el precio del bien ha sido cancelado o no, pues se trata de una circunstancia que involucra directamente al patrimonio, atributo indesligable de la persona. De allí que sus declaraciones tengan trascendencia registral.

Son innumerables los supuestos donde el Registro admite y cautela esas declaraciones. Así, basta la declaración del acreedor en el sentido que la deuda le ha sido cancelada para extinguir la garantía real y es suficiente la declaración del vendedor en el contrato de compraventa para que el precio aparezca cancelado. Estos datos diariamente se traducen en inscripciones sin que sea necesario que la manifestación de voluntad de las partes sea calificada previamente por algún órgano administrativo o judicial.

En este orden, la exigencia del registrador Pérez Silva de que la manifestación de los particulares sobre el pago del precio sea escrutada por la administración tributaria a fin de que surta efectos jurídicos en el ámbito registral resulta una exageración.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII.- RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por el Registrador al venido en grado y **DECLARAR** que el mismo es inscribible si se acredita el pago del impuesto predial y se cancela el mayor derecho liquidado.

Regístrese y comuníquese.

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
WALTER MORGAN PLAZA
ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

RESOLUCIÓN QUE SUSTENTA EL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOPRIMERO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADA LOS DÍAS 13 Y 16 DE OCTUBRE DE 2005.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de diciembre de 2006 [*](#)

1. ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD.

“A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 666-2006-SUNARP-TR-L del 25 de octubre de 2007.

ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD

A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 666-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 666- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 25 OCT. 2006

APELANTE : **ELMER SIPAN ROMERO.**
TÍTULO : **N° 262965 del 25.5.2006.**
RECURSO : **HTD N° 41878 del 23.8.2006.**
REGISTRO : **Registro de Sociedades de Lima.**
ACTO (s) : **ADECUACIÓN DEL ESTATUTO A LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES Y OTROS.**

SUMILLA

ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD

“A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la adecuación del estatuto a la nueva Ley General de Sociedades, la elección del directorio y el gerente de COMERCIAL SANTIAGO ROSALES S.A., acuerdos adoptados en la junta general de accionistas del 31.7.2004 y formalizados en escritura pública del 22.5.2006 por ante Notario de Lima Ramón Espinosa Garreta; en el artículo 1 del estatuto adecuado se indica que la sigla de la sociedad es “COSAR S.A.”.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Sociedades de Lima, James Rojas Guevara, observó el título en los siguientes términos:

“Del nuevo estatuto social, se advierte que la sociedad (COMERCIAL SANTIAGO ROSALES S.A.) tendrá las siglas COSAR S.A., sin embargo, dicha sigla ya se encuentra registrada en la partida N° 1811258 (correspondiente a COOPERATIVA DE TRABAJO Y FOMENTO DEL EMPLEO SANTA RITA DE CASIA LTDA.; sigla COSAR LTDA.), no pudiendo por tanto la sociedad adoptar las mismas siglas. Art. 15 del RRS. A lo manifestado al reingreso se le señala que, el índice del Registro es único no diferenciando entre tipos de personas jurídicas, y respecto a la Resolución del Tribunal presentada la misma no constituye precedente de observancia obligatoria; siendo que, además de acuerdo con el Art. 116 de la Ley General de Cooperativas para éstas les resultan aplicables las disposiciones de la Ley General de Sociedades”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala en su escrito de apelación que, hace suya la interpretación realizada por el Tribunal Registral en su Resolución N° 028-2006-SUNARP-TR-A del 3.2.2006, en el sentido que el art. 15 del Reglamento del Registro de Sociedades (RRS) se refiere solamente al índice del Registro de Sociedades, mas no al índice de otras personas jurídicas no societarias; por lo que en el presente caso, al aplicar dicho dispositivo a una cooperativa se está aplicando por analogía una norma que establece excepciones, lo cual está prohibido por el art. IV del Título Preliminar del Código Civil.

Indica, asimismo, que si se analizan las normas que sustentan la observación, las mismas se refieren estrictamente a sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades. Por lo tanto, aplicar el art. 15 del RRS a una cooperativa es un supuesto no contemplado en la norma, por lo que se está aplicando por analogía una norma que restringe derechos, lo cual está expresamente prohibido.

Añade que, el Registrador Público no ha revisado el título archivado N° 1180 del 23.8.1974, que dio mérito a la inscripción de la sociedad (ficha N° 5862) donde consta que la sociedad utilizará las siglas COSAR (art. 1° del estatuto), esto es, siempre se ha utilizado; en cambio, la constitución de la cooperativa que tiene esa misma sigla es posterior, año 1992.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. COMERCIAL SANTIAGO ROSALES S.A. corre inscrita en la ficha N° 5862, que continúa en la partida electrónica N° 01216406, del Registro de Sociedades de Lima, en mérito al título archivado N° 1180 del 23.8.1974.

2. COOPERATIVA DE TRABAJO Y FOMENTO DEL EMPLEO SANTA RITA DE CASIA LTDA figura inscrita en la ficha N° 7000, que continúa en la partida N° 01811258, del Libro de Cooperativas del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito al título archivado N° 7969 del 23.1.1992.

En el asiento 3 consta inscrita la modificación del estatuto social, donde se señala que además puede utilizar las siglas COSAR LTDA. (título archivado N° 16561 del 9.2.1994).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- A efectos de determinar si puede acceder al Registro la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o cuyo estatuto se modifica, ¿sólo debe revisarse el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral o deben hacerse también en los índices de las demás personas jurídicas?.

VI. ANÁLISIS

1. La observación formulada por el Registrador Público se sustenta en la consideración que “el índice del Registro es único, no diferenciando entre tipos de personas jurídicas”, en ese sentido, señala que la sigla que pretende usar la sociedad anónima que se adecua a la nueva Ley General de Sociedades, “COSAR S.A.”, ya existe registrada a favor de una cooperativa, “COSAR LTDA.”.

En ese sentido, a los efectos de determinar si puede acceder al Registro la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o cuyo estatuto se modifica, corresponde establecer si debe revisarse sólo el índice de sociedades de las respectiva Zona Registral o los índices de las demás personas jurídicas, como se señala.

2. En materia de denominaciones y razones sociales el artículo 9 de la Ley General de Sociedades, aprobado mediante Ley 26887, señala en su segundo y quinto párrafos, respectivamente:

"No se puede adoptar una denominación completa o abreviada o una razón social igual o semejante a la de otra sociedad preexistente, salvo cuando se demuestre legitimidad para ello. Esta prohibición no tiene en cuenta la forma social".

“El Registro no inscribe a la sociedad que adopta una denominación completa o abreviada o una razón social igual a la de otra sociedad preexistente. En los demás casos previstos en los párrafos anteriores los

afectados tienen derecho a demandar la modificación de la denominación o razón social por el proceso sumarísimo ante el juez del domicilio de la sociedad que haya infringido la prohibición”.

3. En términos similares el Reglamento del Registro de Sociedades (2001) dispone en su artículo 15 que: “No es inscribible la sociedad que adopte una denominación completa o abreviada o una razón social igual a la de otra sociedad preexistente en el índice. (...)”.

4. En cuanto a los índices y desde un punto de vista histórico, el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado mediante Resolución del 15 de mayo de 1969 de la Corte Suprema de la República, establecía que: "La Oficina Central formará un Índice Nacional de Sociedades, con los datos que señale la Junta de Vigilancia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 213 del Reglamento General. El Índice Nacional de Sociedades tendrá un carácter informativo estadístico y sus inscripciones no producen fe pública registral".

5. Sobre el particular, la Segunda Disposición Final del Reglamento del Registro de Sociedades, dispone que: "La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos formará el Índice Nacional de Sociedades, cuya información producirá fe pública registral".

Según la Tercera Disposición Final del mismo Reglamento, el Índice Nacional de Sociedades está integrado por "a). Las denominaciones completas o abreviadas o razones sociales incluidas en las solicitudes inscritas de reserva de preferencia registral" y "b). Las denominaciones completas o abreviadas o razones sociales correspondientes a las sociedades inscritas".

6. De otro lado, el referido Reglamento en su Segunda Disposición Transitoria señala que, “en tanto se organice el Índice Nacional de Sociedades, se tendrán en cuenta los Índices existentes en el ámbito de las Oficinas Registrales Desconcentradas”.

Esto es, actualmente no se encuentra implementado u organizado el “Índice Nacional de Sociedades” a que se refiere la Segunda Disposición Final del Reglamento del Registro de Sociedades, sino el índice de sociedades existente en el ámbito de cada una de las Oficinas Registrales Desconcentradas (hoy Zonas Registrales).

7. Asimismo, respecto a los artículos 9 de la Ley General de Sociedades y 15 del Reglamento del Registro de Sociedades - glosados en el segundo y tercer considerandos -, debe decirse que, al tratarse de normas restrictivas en cuanto al acceso al Registro y referidas a las sociedades exclusivamente, su aplicación a otras personas jurídicas - supuesto no contemplado en esas normas -, en el sentido de considerar a éstas como “sociedades” a los efectos de la aplicación de tal dispositivo societario,

resulta analógica y consecuentemente, contraria a lo dispuesto en el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil que señala "La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía".

8. De otro lado, cabe precisar que la referencia que se hace en el art. 2 y 7 del Decreto Supremo N° 002-96-JUS (1996) al "Índice Nacional del Registro de Personas Jurídicas"¹³⁸ no puede llevar a concluir que se encuentra implementado u organizado actualmente tal Índice, pues resultaría contradictorio con lo señalado en la Segunda Disposición Transitoria del Reglamento del Registro de Sociedades que dispone: "En tanto se organice el Índice Nacional de Sociedades, se tendrán en cuenta los Índices existentes en el ámbito de las Oficinas Registrales Desconcentradas".

Ello en razón a que, la Ley 26364 (1994)^{139 140} que se reglamentó a través del Decreto se refería únicamente a la "reserva de preferencia registral"; además, ambas normas son anteriores a la Ley General de Sociedades (1998) y al Reglamento del Registro de Sociedades (2001), por lo que lo señalado en la Segunda Disposición Transitoria de este Reglamento es actual, es decir, se encuentra en proceso de organización el denominado "Índice Nacional de Sociedades".

¹³⁸ Mediante este dispositivo se reglamentó la Ley 26364; así, entre otros, se estableció la creación del "Índice de Preferencia Registral de Nombre, Denominación o Razón Social", el mismo que se "integrará" al "Índice Nacional del Registro de Personas Jurídicas" (artículo 2); tal integración, se entiende, se realizará una vez que se implemente u organice efectivamente este último.

¹³⁹ A través de la Ley N° 26364 ("El Peruano", 2.10.1994) se incorporó - mediante "adición" de los párrafos correspondientes -, la reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social en la anterior Ley General de Sociedades, en la Ley de Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y en el Código Civil de 1984, con el propósito de salvaguardar el derecho al nombre, denominación o razón social elegidos por los socios, accionistas o titulares en los procesos de constitución o modificación del estatuto de una persona jurídica hasta su inscripción definitiva.

En ese sentido, la norma contenida en el último párrafo del artículo 2028 del Código Civil: "No se podrá adoptar un nombre igual al de una persona jurídica en formación que goce del derecho de reserva o esté inscrita en el Registro correspondiente", resulta aplicable a las personas jurídicas distintas a las sociedades y a las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

¹⁴⁰ En cuanto a la anterior Ley General de Sociedades (Ley 16123), en virtud de la Ley N° 26364 se adicionó al párrafo final del artículo 4 de su Título Preliminar el siguiente texto: "Quien participe en la constitución de una sociedad o modifique sus estatutos, que importe un cambio de denominación o razón social tiene derecho a la reserva de preferencia registral de denominación o razón social por un plazo de 30 días hábiles: vencido el cual caduca de pleno derecho. No se podrá adoptar denominación o razón social igual a la de una sociedad en formación cuando goce del derecho de reserva o ya se encuentre inscrita"; dispositivo posteriormente derogado por la Ley General de Sociedades, Ley 26887, que establece en su artículo 10 (reserva de preferencia registral): "Cualquiera que participe en la constitución de una sociedad, o la sociedad cuando modifique su pacto social o estatuto para cambiar su denominación, completa o abreviada, o su razón social, tiene derecho a protegerlos con reserva de preferencia registral por un plazo de treinta días, vencido el cual ésta caduca de pleno derecho. No se puede adoptar una razón social o una denominación, completa o abreviada, igual o semejante a aquella que esté gozando del derecho de reserva de preferencia registral".

Así y con mayor razón, no podría hablarse propiamente de un “Índice Nacional del Registro de Personas Jurídicas” implementado; ello sin perjuicio de que su mención se refiera a la parte final de un proceso aún en marcha.

En consecuencia, a efectos de inscribir la denominación o razón social de una sociedad debe restringirse la búsqueda de eventuales denominaciones o razones sociales iguales o similares al índice de sociedades existente en el ámbito de la Zona Registral.

9. Sobre el particular, en el XX Pleno Registral del Tribunal Registral celebrado el 13 de octubre de 2006 se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio interpretativo:

“A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente”.

En el presente caso, no existiendo otra sociedad con la denominación completa o abreviada “COSAR S.A.” en el índice de sociedades existente en la Zona Registral N° IX, debe revocarse la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Sociedades.

10. Sin perjuicio de lo anterior y respecto a lo dicho por el apelante en el sentido que, la sigla “COSAR S.A.” no es una sigla nueva que la sociedad recién adopta, debe decirse que, efectivamente, revisado el título archivado N° 1180 del 23.8.1974, en el Art. 1° del estatuto figura que la sigla de la sociedad es “COSAR S.A.”, sin embargo, esta sigla no se consignó en el respectivo asiento registral.

Al respecto, conforme al art. VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros, que recoge el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Por lo tanto, el contenido del título archivado que no se haya hecho constar en la partida registral, no se presume exacto y válido, y en tal sentido, la sigla que obraba desde la constitución de la sociedad en el título archivado, para efectos de su incorporación a la partida registral, se somete a las reglas de calificación.

11. De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros los derechos registrales que corresponden pagarse son los siguientes:

| <u>Acto inscribible</u> | <u>Calificación</u> | <u>Inscripción</u> |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| -Adecuación del Estatuto | S/. 8.00 | S/. 8.00 |
| -Directorio | S/. 12.00 | S/. 8.00 |
| -Presidente | S/. 12.00 | S/. 8.00 |
| -Gerente | S/. 12.00 | S/. 8.00 |
| <u>Total derechos:</u> | | S/. 76.00 |
| Derechos pagado (Recibo N° 2006-08-00043261) | | <u>S/.100.00</u> |
| Derechos por devolver: | | S/. 24.00 |

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Sociedades de Lima al título señalado en el encabezamiento y disponer su inscripción, conforme a los fundamentos expresados en el Análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
 NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
 LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

RESOLUCIÓN QUE SUSTENTA EL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADA LOS DÍAS 18, 19 Y 20 DE DICIEMBRE DE 2006.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 24 de enero de 2007. [*](#)

1. CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

“Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
- b) uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones;
- c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 6 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006.

2. SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 190-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

3. EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

“Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L del 27 de setiembre de 2006.

CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
- b) uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones;
- c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 001-2006-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 001– 2006 - SUNARP-TR-A

Arequipa, 06 de enero de 2006.

APELANTE : **RICARDO COAYLA JUAREZ**
TITULO : **N° 62052 DEL 27.09.2005**
RECURSO : **N° 5016987 DEL 24.11.2005**
REGISTRO : **DE PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

SUMILLA :

OBLIGACIONES DETERMINABLES

“Procede la inscripción de hipoteca en garantía de obligaciones que no se encuentran determinadas cuando se constituye la hipoteca, pero que son determinables por haberse hecho referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones o a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la constitución de hipoteca que otorga la sociedad conyugal conformada por Pastor Inocencio Bernal Mamani y Mercedes Mencia Ayaque de Bernal, a favor de Fondo de Desarrollo Regional - FONDESURCO, sobre el predio inscrito en la partida P06205227

A dicho efecto se presenta parte notarial de la escritura pública otorgada el 7 de setiembre de 2005 ante el Notario de Caylloma Carlos González Ibárcena.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa Pedro Enrique Alférez Ponce formuló la siguiente observación:

“Rogatoria:

Se solicita la inscripción de hipoteca en la partida N° P06205227.

Análisis:

De conformidad con el Art. 1099 del Código Civil, son requisitos para la validez de la hipoteca: 1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. 3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble.

De la escritura pública presentada se advierte, que en la cláusula tercera se ha establecido que se constituye hipoteca en garantía del cumplimiento de todas sus obligaciones presentes o futuras, determinadas o determinables que tengan contraídas o contraigan frente a Fondesurco; asimismo en la cláusula segunda se establece; las obligaciones que los clientes contraigan frente a Fondesurco, pueden estar representadas en títulos valores, en este sentido los clientes podrán suscribir uno o más pagarés.

Se debe tener en cuenta, que se entiende por cantidad determinada aquella que resulta señalada en el acto constitutivo, sin requerirse de ninguna operación posterior. La cantidad es determinable cuando no está determinada pero se ha establecido un procedimiento o criterio para su determinación.

Se puede advertir que no es posible determinar cual es la obligación garantizada, no se ha establecido cuál es el procedimiento o criterio a seguir para determinar la obligación garantizada, además, al establecerse que las obligaciones que contraigan los clientes PUEDEN estar en títulos valores representadas en uno o más pagarés, hace que la obligación sea indeterminada.

Por lo que sírvase presentar escritura pública aclaratoria al amparo del Art. 48 de la Ley del Notariado.

Decisión:

Se procede a observar el presente expediente por contener defecto subsanable.

Derechos pendientes de pago S/0.00”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que la hipoteca es válida al cumplirse con los requisitos exigidos en el Art. 1099 del Código Civil. La hipoteca que se constituye es de seguridad, en garantía de créditos cuya determinación se efectúa por medios extrarregistrales. Añade que este criterio fue aprobado en el 12° Pleno del Tribunal Registral: “No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser determinada o determinable”.

Toda obligación futura es una obligación determinable. En el caso de autos las obligaciones futuras garantizadas por la hipoteca, serán determinadas al concederse uno o más créditos, que pueden estar representados en uno o más pagarés, siempre y cuando no excedan el monto del gravamen.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la partida P06205227 consta inscrito el predio ubicado en el Centro Poblado Ichupampa, Mz. H1 Lote 3, distrito de Ichupampa, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa. Sus propietarios son Pastor Inocencio Bernal Mamani y su cónyuge Mercedes Mencia Ayaque de Bernal.
2. FONDO DE DESARROLLO REGIONAL- FONDESURCO es una asociación inscrita en la partida 01068108 del Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. A criterio de la Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Qué se entiende por obligaciones determinables?

VI. ANÁLISIS

1. El Art. 1099 del Código Civil enumera los requisitos para la validez de la hipoteca:
 - 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a la ley.
 - 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación *determinada o determinable*.
 - 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Código Civil no define a la obligación determinable, definición que por tanto corresponde a la jurisprudencia y a la doctrina.

2. La Exposición de Motivos Oficial del Código Civil señala que la doctrina prevaleciente enseña que obligación determinada es la perfectamente establecida en el contrato. Obligación determinable en cambio - indica -, es la que no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de un nuevo acuerdo de voluntad. Añade que para que se satisfaga el requisito de determinabilidad debe haber un criterio para la determinación. Deja constancia que de no regularse el supuesto de la obligación determinable, la contratación y el crédito se verían seriamente dañados.

3. Tal como lo señalan Carrasco, Cordero y Marín¹⁴¹, si no están determinadas ni son determinables las obligaciones garantizadas, la hipoteca es nula por inútil.

Resulta por tanto que al constituirse hipoteca en garantía de obligaciones que no se encuentran determinadas, las partes (o la parte, en la hipoteca unilateral), deben establecer criterios de integración de la cobertura de la garantía.

Ahora bien, en cuanto a dichos criterios de integración, en el Sexto Pleno del Tribunal Registral celebrado el 7 de noviembre de 2003, se aprobó el siguiente acuerdo¹⁴²:

“Debe considerarse obligación determinable a aquélla que en algún momento, pueda conocerse, por el deudor y los terceros, cuál es la obligación garantizada, y cuál es su cuantía; lo cual puede lograrse haciendo referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por la ley”.

4. En las resoluciones que sustenta el acuerdo antedicho¹⁴³, se señala:
- Las obligaciones cobeturdadas por una hipoteca siempre deben ser determinadas o determinables. Cuando sean determinables, no es necesario que todos los elementos de determinabilidad se consignen al momento de constituir la hipoteca. Bastará referir la determinabilidad a ciertos criterios que posibiliten en un momento posterior conocer quién resulta obligado, cuál es la fuente y cuantía de la obligación, y en qué consiste la prestación. La integración de la cobertura, es decir, el establecimiento de los presupuestos de la obligación que será garantizada, puede ocurrir en un momento posterior, pudiendo ser ese momento el de la ejecución de la hipoteca. Ni siquiera es necesario que la relación jurídica de la cual vayan a emanar las obligaciones exista al momento de constituir el gravamen, pues aun en este caso las obligaciones pueden ser contingentes.
 - Una obligación puede considerarse determinable ab initio si, por ejemplo, está referida a un tipo contractual específico, típico o no. Es suficiente señalar por ejemplo, que la hipoteca garantizará las obligaciones del suministrado derivadas de los contratos de suministro que en el futuro celebre con el suministrante, sin precisar ningún otro elemento. Igualmente, si las obligaciones cobeturdadas se refieren a un contrato atípico, tampoco se vulnera el principio de determinabilidad ni se desprotege a los terceros o al deudor, pues siempre será necesario que el deudor otorgue su consentimiento

¹⁴¹ Carrasco Perera, Ángel; Cordero Lobato, Encarna; Marín López, Manuel Jesús. Tratado de los derechos de garantía. Navarra, Editorial Aranzadi S.A., 2002. página 527.

¹⁴² Los acuerdos son obligatorios para los vocales, quienes deben sujetarse a lo acordado al resolver apelaciones sobre la materia. No se publican, razón por la que no son obligatorios para los Registradores mientras no sean aprobados con el carácter de precedentes de observancia obligatoria.

¹⁴³ Res. 054-2003-SUNARP-TR-T, 128-2003-SUNARP-TR-T y 152-2003-SUNARP-TR-T.

para celebrar dicho contrato y/o para permitir el surgimiento de las obligaciones. Esta necesaria intervención protege al deudor, quien puede así controlar el nacimiento de la obligación, su propio endeudamiento y la ejecución misma del inmueble.

- Tampoco se vulnera el principio de determinabilidad si la cobertura de la hipoteca está referida a las obligaciones que pueda adquirir el deudor como consecuencia de las actividades negociales habituales del acreedor, cuando éstas estén determinadas por la ley. Así por ejemplo, el Art. 221 de la Ley N° 26702 contiene la relación de operaciones y actividades que pueden desarrollar las empresas del sistema bancario, financiero y de seguros, por lo que cabe pactar una hipoteca que respalde las obligaciones provenientes de cualquiera de dichas operaciones o servicios que en el futuro el deudor realice con una empresa del sistema.
 - La determinabilidad de las obligaciones se circunscribe a establecer cuáles son las obligaciones que una específica hipoteca garantiza. Así, la obligación garantizada puede no encontrarse determinada ab initio, pero tendrá que determinarse en algún momento, para poder ejecutar la hipoteca. La hipoteca será eficaz como garantía accesoria cuando exista la obligación y se produzca el incumplimiento y la consiguiente ejecución. Sólo conceptualizando la accesoriedad como un requisito de eficacia de la hipoteca puede sostenerse válidamente que ésta siempre es accesoria, aun cuando garantice obligaciones futuras o eventuales, pues la existencia e incumplimiento de la obligación resultan presupuestos imprescindibles para que se produzca la ejecución, esto es, para la eficacia total de la hipoteca, aun cuando al constituir la hipoteca dicha obligación no haya nacido.
 - La hipoteca resulta accesoria a la obligación que garantiza sólo en la medida que ésta exista y sea incumplida: únicamente si la obligación surge, podrá ser incumplida, y sólo si es incumplida, podrá ejecutarse la hipoteca. Antes de ello, sólo existe un vínculo o afectación del inmueble al poder eventual del acreedor de ejecutar la garantía, poder cuyo ejercicio está condicionado al nacimiento de la obligación y al incumplimiento de ésta.
5. Examinando los criterios de determinación establecidos por el Pleno del Tribunal Registral, resulta que éste consideró entre los criterios de determinación a la referencia a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por la ley. Es el caso típico de la cláusula de globalización que actualmente puede pactarse en las garantías a favor de las entidades del sistema financiero. Antes de la modificación introducida por la Ley N° 27682¹⁴⁴ al Art. 172 de la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros -, la cláusula de globalización se integraba por norma legal a las garantías en favor de entidades del sistema financiero (salvo estipulación en contrario).

¹⁴⁴ Modificada a su vez posteriormente por la Ley N° 27851.

Esto es, las denominadas hipotecas globales deben reputarse hipotecas en garantía de obligaciones determinables, con lo que cumplen también con el requisito de determinabilidad que exige el inciso 2 del Art. 1099 del Código Civil.

6. La doctrina¹⁴⁵ define a la cláusula de globalización como aquella por la que se pacta una inclusión en la cobertura en garantía de un número ilimitado de obligaciones que no vienen determinadas cuando se constituye la hipoteca, pero que son determinables conforme a ciertos criterios de integración pactados por las partes. Se distinguen tres técnicas de globalización en garantía:
- a) Incluir en la cobertura un número ilimitado de obligaciones que tengan su fuente en una concreta relación jurídica material existente o futura que se especifica en el título.
 - b) Incluir en la cobertura un número ilimitado de obligaciones que puedan surgir de uno o varios tipos materiales que se especifican en el título.
 - c) Referirse a todas las obligaciones que el deudor tenga contraídas y/o pueda contraer en el futuro en el ámbito de la concreta actividad comercial a la que se dedique el acreedor.¹⁴⁶

Como puede apreciarse, los criterios de determinación de las obligaciones garantizadas en las hipotecas globales antes referidos son muy similares a los criterios de determinación de las obligaciones garantizadas que han sido establecidos por acuerdo del Tribunal Registral. La única diferencia radica en la técnica de globalización enunciada en el literal c), respecto a la que el Tribunal Registral considera que no basta con referirse a la actividad habitual del acreedor, pues se necesita que estas actividades habituales estén determinadas por ley.

Se concluye por tanto que las hipotecas globales podrán constituirse no sólo en favor de entidades financieras, sino también en favor de particulares, siempre que - conforme al acuerdo del Tribunal Registral -, se haga referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengán determinadas por ley.

7. En el título venido en grado se emplea una cláusula de globalización. Se señala:

TERCERA.- “LOS CLIENTES, en garantía del cumplimiento de todas sus obligaciones presentes o futuras, determinadas o determinables que tengan contraídas o contraigan frente a FONDESURCO, *de conformidad con lo estipulado en la cláusula anterior*, constituyen hipoteca ...”

Como ya se ha concluido en el numeral precedente, en las hipotecas los particulares pueden emplear cláusulas de globalización, siempre que en el

¹⁴⁵ Op. cit. página 565

¹⁴⁶ Op. cit. página 566

título constitutivo se establezcan los criterios de integración que permitan a futuro, la determinación de las obligaciones garantizadas.

8. En el título venido en grado, el criterio de integración se remite a la cláusula anterior (cláusula segunda). En ésta se señala:

SEGUNDA.- Las obligaciones que LOS CLIENTES contraigan frente a FONDESURCO producto de las operaciones de crédito referidas, pueden estar representadas en títulos valores, en este sentido LOS CLIENTES podrán suscribir uno o más pagarés, los que de haber sido emitidos en forma incompleta al momento del desembolso, serán completados de conformidad con los acuerdos adoptados por las partes según lo dispuesto por el artículo 10° de la ley de títulos valores vigente.

A su vez, esta cláusula se remite a las operaciones referidas en la cláusula primera:

PRIMERA.- Los CLIENTES lo son de FONDESURCO y en tal calidad realizan diversas operaciones de crédito con la asociación.

9. Como puede apreciarse de lo expuesto, en el título de constitución de la hipoteca se señala el criterio de determinación de las obligaciones garantizadas: las obligaciones que deriven de las operaciones de crédito con la asociación. Estas “operaciones de crédito” (en tanto se hace referencia a los “desembolsos”) son contratos de mutuo. Esto es, se hace referencia al tipo material del cual pueden surgir las obligaciones. Por lo tanto, se ha cumplido con señalar el criterio que permitirá la determinación - al momento de la ejecución -, de las obligaciones garantizadas.

Conforme a lo expuesto, debe revocarse la observación formulada, y habiéndose pagado íntegramente los derechos registrales, disponerse la inscripción del título.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa y **DISPONER** la inscripción del título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
NORA MARIELLA ALDANA DURAN
JORGE LUIS TAPIA PALACIOS

CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
- b) uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones;
- c) actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengán determinadas por ley.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 164-2006-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 164-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, seis de octubre de dos mil seis.

APELANTE : SCOTIABANK PERÚ
TITULO : 29740-2006
INGRESO : 127-2006
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO ROGADO : HIPOTECA
SUMILLA(S) :

Hipoteca sábana o global y derogación del artículo 172 de la Ley 26702 modificado por las Leyes 27682 y 26851

Es inscribible la hipoteca sábana o global, pese a la derogación –por la Ley 28677- del artículo 172 de la Ley 26702, modificado a su vez por las Leyes 27682 y 26851.

Criterios de determinabilidad obligacional que debe satisfacer la hipoteca global o sábana

La hipoteca sábana o global inscribible no puede garantizar obligaciones absolutamente indeterminadas. Son admisibles, como criterios mínimos de determinabilidad obligacional, que se haga referencia a la cobertura de obligaciones derivadas: i) de una relación jurídica (existente o no), ii) de uno o más tipos materiales (típicos o atípicos) de los cuales puedan surgir las obligaciones, o iii) de las actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengán determinadas por la ley.

I. ACTOS ROGADOS Y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Mediante el título alzado, el señor Oscar Raúl Castañeda Castillo, atribuyéndose la representación de Scotiabank Perú S.A.A. (en adelante el

Banco) y de Irma Pilar Díaz Cubas (en adelante *la señora Díaz*), solicitó la inscripción de la hipoteca constituida por ésta a favor de aquélla hasta por US\$10,349.36. La hipoteca grava el predio de la señora Díaz, en garantía del cumplimiento de las obligaciones originadas por el contrato de servicios bancarios que ambas partes hayan celebrado o que celebren en el futuro, así como del cumplimiento de las obligaciones que adquiriera la señora Díaz frente al Banco por operaciones de crédito directo e indirecto o de financiamiento, sea en moneda nacional o extranjera, y en general de cualquier obligación asumida o por asumir frente al Banco.

El convenio hipotecario está contenido en la escritura pública del 17.07.2006 otorgada ante el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez, cuyo traslado instrumental fue presentado a calificación por el señor Castañeda.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Dra. Mariela Pilar Castillo Núñez, Registradora de Predios de Chiclayo, quien formuló observación conforme a los fundamentos contenidos en la esquila del 20.07.2006, que se transcribe a continuación:

“La hipoteca sávana que se pretende constituir, la cual fue contemplada en el art. 172 de la Ley 26702 modificada por Ley 27682 y ésta a su vez por Ley 27851, fue derogada mediante Ley 28677. Por lo que de acuerdo a la base legal expuesta, se le requiere determinar de manera expresa cuales son las deudas y obligaciones a garantizar.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El Banco interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Galo Villarán Ruiz. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. En virtud de la derogación de las Leyes 27682 y 27851, operada por mandato de la Ley 28677, quedaron derogadas las disposiciones legales que regulaban las garantías específicas y las garantías sávanas o genéricas a favor de las empresas del sistema financiero.
2. No obstante, conforme al artículo 2°.24 de la Constitución, las personas tienen el derecho a la libertad (de actuar y tomar sus propias decisiones comerciales) y a la seguridad personales (esto es, a ser garantizado o garantizar sus bienes u obligaciones).
3. Nadie está impedido de hacer lo que la ley no prohíbe.

4. Todo esto concuerda con el artículo 1354° del Código Civil que permite a los contratantes determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma imperativa.
5. No existe norma legal alguna que limite o prohíba la constitución de hipotecas genéricas (sábanas) o específicas. Esto concuerda con el artículo 1104 del Código Civil, que permite la constitución de hipoteca en garantía de una obligación futura o eventual.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio que se afectará con la hipoteca está ubicado en el Interior N° 08 de la calle Juan Fanning N° 155 de la ciudad de Chiclayo, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. Está inscrito en la partida 02026539 del Registro de Predios de Chiclayo, y el titular registral del dominio de dicho predio es la señora Díaz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando A. Acosta Sánchez.

Es tesis de la Registradora Castillo que el ordenamiento legal peruano no admite (por lo menos no expresamente) la hipoteca denominada genérica, sábana o global, debido a que la Ley 28677 derogó dicha modalidad hipotecaria. El Banco concuerda con dicha tesis, pero defiende la legalidad de tal hipoteca en razón de la libertad contractual garantizada constitucionalmente.

La cuestión tiene directa relación el efecto jurídico de la derogación –por imperio de la Ley 28677- de las Leyes 27682 y 27851, que modificaron el primer párrafo del artículo 172 de la Ley 26702 - Ley General de Instituciones Bancarias, Financiera y de Seguros (al que nos referiremos en adelante como *el artículo 172*). Sobre dicha derogación caben por lo menos dos interpretaciones: i) el artículo 172 ha revivido y retomado en su texto original (que autorizaba las garantías sábanas o globales), o ii) el artículo 172 está derogado, y por ende el ordenamiento no reconoce la constitución de hipotecas globales. Este Tribunal debe establecer cuál es la opción que debe acoger el sistema registral.

VI. ANALISIS:

Premisas de interpretación y de aplicación de las disposiciones legales

1. La interpretación de los textos legales, en sede de Estado Constitucional, se realiza de cara a contrastar su adecuación y subordinación a la Constitución. La norma así interpretada aplica bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad. La crisis del Estado Legislativo (es decir, de aquél en el que la ley se convertía en el exclusivo parámetro de validez de las conductas

humanas) se manifiesta, entre otras formas, por la reducción de la generalidad de las leyes (ocasionada por las pugnas de los grupos de poder en obtener normas de ámbito personal reducido o focalizado en beneficio de esos grupos), lo cual obliga a que la interpretación y la aplicación de las disposiciones jurídicas se realice de un modo distinto en cada caso concreto¹⁴⁷. En ese orden de ideas, las sucesivas leyes involucradas por el título alzado serán objeto de interpretación y aplicación por esta Sala bajo las premisas anotadas.

Marco jurídico de la derogación de las leyes

2. La derogación es el acto del legislador por el cual determina el momento en el tiempo hasta el cual una norma tiene vigencia, es decir, el instante desde el cual “se restringe su aplicabilidad, su vocación reguladora, *pero sin privarla necesariamente de ella*”¹⁴⁸. La posibilidad de que una ley derogada pueda seguir aplicándose justifica, por ejemplo, la ultraactividad de las leyes.
3. El artículo 103 de la Constitución prescribe que la ley se deroga sólo por otra ley, y que también queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. La primera parte del texto constitucional es reproducida por el artículo I del Título Preliminar (TP) del Código Civil (CC). Además, el texto codificado establece las causas de la derogación: declaración expresa, incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla. Por último, establece la irreversibilidad del efecto derogatorio, al disponer que “(p)or la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado.”
4. La imposibilidad de que la ley derogada readquiera vigencia no encuentra fundamento expreso en la Constitución. Toda vez que se trata de una prescripción de rango meramente legal, es susceptible de modificación por otra ley jerárquicamente paritaria. Queremos significar con ello que la inexistencia de un asidero constitucional no puede, *a priori*, conducirnos a sostener que la prohibición de la reviviscencia tiene carácter absoluto, y que por ende no es posible interpretar que, *en ciertos casos*, la “derogación de la derogación” tiene como efecto jurídico hacer recobrar vigencia a la ley primeramente derogada¹⁴⁹.

La sucesión de las Leyes 26702, 27682 y 27851

¹⁴⁷ Gustavo ZAGREBELSKY: *El derecho dúctil*, Capítulos 2 y 7. En: Pontificia Universidad Católica del Perú, Maestría en Derecho con mención en Política Jurisdiccional, Relación de Lecturas del curso Función Jurisdiccional, 2006.

¹⁴⁸ Marina GASCÓN ABELLÁN: *Cuestiones sobre la derogación*; en: *DOXA – Revista de Filosofía de Derecho*, España, 1994, N° 15-16, versión electrónica disponible en www.cervantesvirtual.com. En el mismo sentido: Josep AGUILÓ REGLA: *Derogación, rechazo y sistema jurídico*; también en *DOXA – Revista de Filosofía de Derecho*, versión electrónica ya indicada.

¹⁴⁹ En ese sentido: Luis María DIEZ-PICAZO: *La derogación de las leyes*, Madrid, Civitas, 1990, p. 245 y ss.

5. El texto primigenio del artículo 172 de la Ley 26702 –vigente desde el 09.12.1996- era el siguiente: *“Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero respaldan todas las deudas y obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario”*. El precepto disciplinaba lo que en doctrina se denomina garantía global, sábana o genérica, que en una primera aproximación es aquella que, al momento de su constitución, cobertura obligaciones aparentemente indeterminadas, y que en razón de ello no es posible para los terceros (y, a veces, a los mismos contratantes) conocer cuáles son las obligaciones cuyo cumplimiento se respalda con dicha garantía.
6. El 09.03.2002 entró en vigencia la Ley 27682, en cuyo artículo 1 dispuso modificar el texto del artículo 172 en los siguientes términos: *“Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero sólo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía. Es nulo todo pacto en contrario”*. Quedaban así suprimidas las garantías globales a favor de dichas empresas, aunque paradójicamente el ordenamiento civil común seguía reconociendo, por lo menos, la prenda genérica regulada por el hoy derogado artículo 1063 del Código Civil¹⁵⁰. Además, el artículo 2 de la Ley 27682 declaró nulos los pactos o compromisos unilaterales en virtud de los cuales los deudores de las empresas del sistema financiero se obligaban a no gravar o enajenar sus bienes o a no contraer nuevas obligaciones sin la intervención de éstas. Por último, el artículo 3 derogó *“todas las disposiciones que se opongan a la (dicha) ley”*.
7. Meses después, el 22.10.2002 se publicó la Ley 27851, que introdujo una segunda modificación del artículo 172, al que finalmente se le asignó el siguiente texto: *“Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato. Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía”*. La Ley 27851 también derogó genéricamente todas las disposiciones opuestas a la nueva norma.
8. Finalmente, la Ley 28677, vigente desde el 01.06.2006, derogó expresamente las Leyes 27682 y 27851.

Se entiende que, de ordinario, si una ley suprime otra e introduce una nueva regulación, se configura un claro efecto derogatorio¹⁵¹. Sin lugar a dudas, las Leyes mencionadas tuvieron esa eficacia derogatoria respecto del artículo 172.

La doctrina y el propio Tribunal Constitucional han distinguido entre disposición y norma. En la sentencia recaída en el Expediente 010-2002-AI/TC, el máximo intérprete de la Constitución señaló que *“... en todo precepto legal se puede distinguir: a) El texto o enunciado, es decir, el conjunto de palabras que integran un determinado precepto legal (disposición); y, b) El contenido normativo, o sea el significado o sentido de ella (norma)”*. La obtención de la norma es fruto de la interpretación que del precepto o texto legal ha de realizar el intérprete. Por ello, la sola variación de la redacción de una disposición no siempre conduce, necesariamente, a la inaplicabilidad absoluta de la norma que de ella se desprende. Esto es, puede suceder que del nuevo texto, al ser interpretado, se derive una norma jurídica sustancialmente igual a la que se desprendía del precepto derogado.

El régimen hipotecario disciplinado por el primigenio artículo 172

9. En el fundamento 5 se señaló que el artículo 172, en su versión inicial, contenía una presunción normativa: si no se pactaba nada distinto, las garantías a favor de las empresas del sistema financiero coberturaban un abanico indeterminado de obligaciones, de cuyos elementos de determinabilidad (prestación, fuente y sujeto obligado) no se tenía noticia alguna

¹⁵⁰ Dicho precepto establecía que *“(l)a prenda que garantiza una deuda sirve de igual garantía a otra que se contraiga entre los mismos acreedor y deudor, siempre que la nueva deuda conste por escrito de fecha cierta”*. Nótese la naturaleza global de esta figura prendaria, pues la ulterior obligación quedaba coberturada sin necesidad de pacto expreso y, sobre todo, al momento de su constitución los elementos de determinabilidad de dicha obligación bien podían ser desconocidos por las mismas partes y por los terceros.

¹⁵¹ Juan ESPINOZA ESPINOZA: *Los principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil peruano de 1984*, Lima, 2005, Fondo Editorial PUCP, p. 61.

al momento en que se constituían dichas garantías. En el Registro nada constaba sobre la existencia de dichas obligaciones, de tal suerte que hasta los créditos por responsabilidad civil extracontractual podían estimarse englobados en la cobertura de la garantía. Esta figura hipotecaria es útil al deudor que mantiene con su acreedor relaciones patrimoniales con cierta permanencia temporal, pues le evita el costo adicional de constituir una nueva garantía por cada obligación que adquiere frente a éste. Igualmente, el acreedor puede otorgar nuevos sus créditos al deudor con relativa celeridad, pues al existir una garantía preconstituida no requiere asegurarse -previa o simultáneamente- frente al eventual incumplimiento.

10. Se alegaba que esta modalidad hipotecaria (nos referiremos en adelante a la hipoteca, pues el título contiene dicha garantía) conspiraba contra el principio de especialidad respecto a la obligación, puesto que al *no constar en el título* los citados elementos de determinabilidad, era imposible controlar si estábamos ante la presencia de obligaciones determinadas o determinables, requisito de validez que viene exigido por el artículo 1099.2 del Código Civil (CC). En razón de ello, se le asignó al artículo 172 carácter de norma especial, justificada en el hecho de que las instituciones del sistema financiero operaban con dineros públicos, y que éstos exigían una protección mejor y mayor como la dispensada por las garantías genéricas.
11. Este Tribunal ha entendido reiteradamente que el reproche de la ausencia de determinabilidad *ab initio* (es decir, al momento de constituir el gravamen) carece de sustento jurídico, pues no existe disposición legal o fundamento jurídico razonable que exija que la fuente de la obligación, la prestación y el sujeto obligado a ejecutarla sean elementos que deben estar presentes al momento de la constitución de la hipoteca, de tal modo que ello permita que el asiento de inscripción los refleje (*ex artículo 109.b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - RIRP*).
12. Y ese déficit de regulación no es casual, sino que obedece a una concepción (inadvertida pero finalmente correcta) de la función que en el ordenamiento civil peruano le cabe a la determinabilidad de las obligaciones. En otros regímenes hipotecarios (como el español) en los que la hipoteca no tiene, por regla general, un monto determinado o determinable del gravamen sino que este monto está en directa relación con la cuantía de la obligación garantizada, es vital que los elementos de determinabilidad de ésta consten en el título y, por lo tanto, en el asiento. La información obligacional inscrita permite a los terceros subadquirentes de algún derecho sobre el bien hipotecado conocer en todo momento cual es la cuantía de la obligación y, por consiguiente, la del gravamen.
13. Por el contrario, en el ordenamiento civil peruano el rol que la determinabilidad cumple no es, fundamentalmente, el de proteger a los terceros (para que cautelen sus intereses frente a, por ejemplo, fraudes concertados entre el acreedor y el deudor) o al deudor (para permitirle decidir la amplitud de la cobertura hipotecaria en cuanto a las obligaciones incluidas en ella). Toda vez que el artículo 1109.3 del CC exige que la hipoteca tenga, por regla general (incluso para la hipoteca global) un monto determinado o determinable de cobertura (una cobertura máxima más allá de la cual el acreedor no puede hacerse pago), pasa a un plano secundario conocer la cuantía de la obligación, pues aunque ésta supere el monto del gravamen, el acreedor sólo podrá exigir el pago –en sede de ejecución hipotecaria- de la suma máxima de garantía. Por su parte, los terceros, así conste en el asiento de hipoteca el monto de la obligación, no pueden conocer siempre cual es la cuantía de ésta, pues el deudor puede haber amortizado el crédito, o éste puede haberse incrementado por intereses moratorios, de lo cual el asiento (ni el título constitutivo) nada dice.
14. El que la obligación garantizada con hipoteca deba determinarse en algún momento, incluso por mecanismos ajenos al Registro (por ejemplo, mediante la notificación judicial al deudor al momento de ejecutar la garantía), obedece a que si ello no ocurre (es decir, *si la obligación no nace, o si naciendo no es posible conocer cuál es su prestación, o su cuantía, o su fuente*), el acreedor no puede ejecutar la hipoteca. Si la eficacia de la hipoteca como garantía reside en permitir al acreedor obtener la venta judicial o extrajudicial del bien gravado, constituye condición jurídica y lógica para que pueda hacerlo el probar que la obligación nació, que es líquida y exigible. Dicho de otro modo, la determinabilidad de la obligación hipotecaria es requisito de eficacia de la hipoteca *como garantía*, y no como negocio jurídico, pues como tal la hipoteca es eficaz incluso cuando no garantiza crédito alguno, como ocurre con la constituida en respaldo de obligaciones futuras o eventuales.
15. El Registro no es el exclusivo escenario donde el acreedor puede, válidamente, hacer constar que la obligación surgió, y que representa una suma líquida y exigible. Así por ejemplo,

tratándose de una hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales, bien puede suceder que al Registro nunca acceda la información relativa al nacimiento de dichas obligaciones, y sin embargo nada obsta para que el acreedor inste la ejecución hipotecaria, acreditando ante el juez que la obligación puesta a cobro tiene entidad jurídica, es líquida o liquidable y además que no está sujeta a plazo o condición y por ende es exigible.

16. De otro lado, contra lo que comúnmente se señalaba, la hipoteca global (o sea, aquella que no refleja registralmente los elementos de la obligación que la hacen determinada o determinable y que permite que cualquier obligación del deudor frente al acreedor se incorpore dentro de la cobertura) coloca al deudor o tercero hipotecante en mejor posición que si se tratase de una hipoteca “común”. Como ésta garantiza una obligación cierta y determinada (o por lo menos determinable) sin necesidad de nuevo acuerdo entre acreedor y deudor, su ejecución sólo requiere del acreedor probar que dicha obligación es exigible; en cambio, para instar la ejecución de una hipoteca sávana, como no consta ni en el título ni en el Registro cuál es la obligación garantizada ni tampoco sus elementos de determinabilidad, el acreedor necesita desplegar una actividad probatoria adicional, pues debe acreditar –en principio y sobre todo– que la obligación existe (lo que de por sí ya es bastante arduo), y además que es líquida y exigible.
17. Además, la hipoteca sávana o global permite al deudor controlar el nacimiento de las obligaciones que ingresarán bajo la protección de la hipoteca. Si el deudor, luego de constituida la hipoteca sávana, no prestaba su consentimiento para celebrar los negocios u operaciones para las que están autorizadas las empresas del sistema financiero, sencillamente dichas obligaciones nunca podían nacer, y la hipoteca no podía ejecutarse por ausencia de determinabilidad de la obligación. Nuevamente se comprueba que el deudor no se ve perjudicado por el sólo hecho de otorgar una garantía sávana.

El régimen hipotecario disciplinado por el artículo 172 modificado por la Ley 27682.

18. Hasta aquí el modelo general de la hipoteca sávana disciplinado por el artículo 172 en su texto aprobado por la Ley 26702. Ahora veamos si difería sustancialmente del precepto aprobado por la Ley 27682. Ésta circunscribía la cobertura hipotecaria sólo a *“las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía”*. Adviértase que, al igual que los artículos 1099.2 del CC o 172 de la Ley 26702, el nuevo precepto de ningún modo establece sinonimia entre “obligación expresamente asumida” y “obligación determinada o determinable al momento de constituir el gravamen” u “obligación presente”. Por lo tanto, era jurídicamente válido que la hipoteca respalde obligaciones futuras o eventuales determinables por mecanismos extrarregistrales, si el deudor “expresamente las asumía”. Bien podía incorporarse al contrato hipotecario un catálogo amplio de fuentes de las cuales podían derivarse en el futuro las obligaciones, señalando una cuantía máxima a la que podía ascender el crédito, y considerar satisfecho el requisito de “expresa asunción”¹⁵². La única diferencia que este Tribunal encuentra es que mientras el primigenio artículo 172 presumía la cobertura indeterminada de la hipoteca salvo pacto en distinto, el texto modificado por la Ley 27682 eliminó la presunción. Pero esto es distinto a señalar que era inválida la hipoteca sávana luego de la vigencia de esta Ley. En suma, *aunque con diferente texto, el artículo 172 modificado por la Ley 27682 no contenía norma legal distinta a la que se desprendía de su tenor primigenio.*

El régimen hipotecario disciplinado por el artículo 172 modificado por la Ley 27851

19. En este escenario legal la hipoteca respalda “todas” las deudas y obligaciones propias “existentes o futuras” asumidas para con la entidad financiera por el deudor, “siempre que así se estipule expresamente” en el contrato. A juicio de este Tribunal, este precepto en nada difiere del régimen hipotecario regulado por el texto que introdujo la Ley 27682, pues éste – como señalamos en el fundamento precedente- no limitaba en absoluto la garantía de “todos”

¹⁵² A modo de ejemplo, podía convenirse que la hipoteca garantizaba las obligaciones derivadas de las operaciones bancarias de descuento de letras, adelanto en cuenta corriente, arrendamiento financiero, créditos personales, *lease back*, fianza bancaria y fideicomiso, hasta que dichas obligaciones alcancen una cuantía máxima de US\$50,000.00. Conociéndose las fuentes obligacionales posibles, y tratándose de figuras típicas reguladas legalmente, era posible conocer cuáles eran las obligaciones “expresamente asumidas”, pues la Ley 27682 no excepcionó la aplicación supletoria (en defecto de pacto expreso) del Derecho de Contratos a las garantías otorgadas a favor de las empresas del sistema financiero. Y en caso los tipos materiales (las fuentes obligacionales) no fueran típicos, será imprescindible la intervención del deudor para establecer por negocio jurídico no sólo el nacimiento de las obligaciones, sino sus elementos de determinabilidad.

los créditos “futuros o eventuales”. Además, tampoco se distingue del ordenamiento civil, pues el artículo 1104 del CC autoriza en todos los casos la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales, y es evidente que para ello se debía pactar tal cobertura de modo expreso.

El régimen hipotecario resultante de la derogación de las Leyes 27682 y 27851 por la Ley 28677

20. La Ley 28677 ha derogado las Leyes 27682 y 27851, es decir, ha derogado las normas derogatorias. En los hechos, la Ley del Sistema Bancario, Financiero y de Seguros no contiene más un régimen específico de garantías a favor de las empresas de dicho sistema. Pero de esto no se desprende la invalidez de la constitución de garantías globales a favor de estas empresas (y, en general, de cualquier persona natural o jurídica aunque no pertenezcan al sistema en mención).
21. Como se señaló en los fundamentos 9 al 19, ninguno de los textos del artículo 172 introducidos por las Leyes 27682 y 27851 contenía una norma prohibitiva radical sobre las hipotecas globales. **La viabilidad jurídica de esta modalidad hipotecaria podía fundarse tanto en una interpretación del propio artículo 172 realizada en los términos que ha hecho esta Sala, o –simplemente– interpretando los preceptos del Código Civil que disciplinan la hipoteca**, pero con ciertas precisiones y límites que se perfilan en los siguientes fundamentos.
22. En efecto, como hemos indicado, el artículo 1099.2 del CC (que exige la accesoriedad y la determinabilidad obligacionales como requisitos de validez de la hipoteca) no puede ser interpretado en el sentido de que contiene una exigencia ineludible para que la hipoteca, al momento de su inscripción, garantice un crédito y para que este crédito reúna todos los elementos que lo hacen determinado o determinable. Ni siquiera es exigible que, al momento de concertar el gravamen, exista una relación jurídica material concreta entre deudor y acreedor (por ejemplo, que se haya celebrado un contrato de suministro, pero que el suministrante aún no haya entregado los bienes al suministrado).
23. Sobre la accesoriedad hipotecaria, bastaría invocar el artículo 1104 del CC que reconoce la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales (es decir, un gravamen que al momento de ser constituido no cobertura ninguna obligación porque ésta nacerá posteriormente) para corroborar lo señalado. En lo tocante a la determinabilidad, ya se señaló –fundamentos 12 al 17– que su función en el ordenamiento peruano es secundaria, y que el sentido de dicho elemento hipotecario ha de ser entendido como la necesidad de que las obligaciones hipotecarias se encuentren determinadas o sean determinables como requisito para que el acreedor pueda demandar la ejecución de la garantía.
24. Por lo expuesto, ha de concluirse que ni la modificación ni la derogación del artículo 172 impidieron ni impiden la constitución de garantías sábanas, globales o genéricas, *siempre que se pacte de ese modo por las personas naturales o jurídicas*, sin que ello importe que dicha hipoteca pueda garantizar obligaciones absolutamente indeterminadas, siendo exigibles requisitos o fórmulas mínimas de determinabilidad que en las líneas inferiores se enuncian. Dicho de otro modo, la hipoteca global, de la forma como esta Sala la conceptúa, no puede garantizar “cualquier obligación, y cualquiera fuera su origen”, pues siempre debe enmarcarse dentro de mínimos de determinabilidad que no impidan al deudor obtener nuevos créditos ni a los terceros verse perjudicados por actos fraudulentos entre acreedor y deudor.
25. Y si los argumentos precedentes fueran insuficientes para arribar a esta conclusión, entiende esta Sala que la aplicación analógica del artículo 1 de la Ley 28677 al supuesto discutido resulta contundente para definir la cuestión. El citado artículo 1 establece que el objeto de la garantía mobiliaria es asegurar obligaciones “de toda naturaleza”, presentes o futuras, determinadas o determinables, sujetas o no a modalidad. El artículo 3.4 de la misma ley 28677, al disciplinar la cuestión de la determinabilidad de la cuantía de las obligaciones garantizadas, incorpora al régimen de la garantía mobiliaria la posibilidad de que ésta, *obviamente mediante pacto*, garantice “todas las presentes o futuras asumidas con el acreedor garantizado”. La fórmula legal es típica de las garantías globales o sábanas, dado que no se trata sólo de una garantía cuya nota saltante es la futuridad del nacimiento de las obligaciones cobaturadas, sino que no existe en el acto constitutivo (y, por tanto, tampoco podrá existir en el Registro) ningún dato relativo a cuales serán las fuentes de tales obligaciones, o en qué consistirá la conducta o prestación exigible por el acreedor. Pero el término “asumidas” que contiene el texto del artículo 3.4 de la Ley 28677 revela que no se trata de cualquier obligación la que ingresa dentro de la cobertura: es necesario que exista una clara voluntad de parte del deudor

para que así sea. Ha de concluirse entonces que obligaciones que no tienen su origen en la voluntad del deudor (el caso típico es el de las derivadas de responsabilidad extracontractual) no serán garantizadas.

26. La primera pregunta que ha de plantearse a raíz de la garantía mobiliaria sábana o global es si existe algún motivo jurídico y razonable en virtud del cual el carácter global deba ser reservado sólo a las garantías mobiliarias, excluyendo a otras garantías como la hipoteca. Este Tribunal considera que la racionalidad de la propia Ley 28677 proporciona la respuesta. En efecto, esta Ley responde –entre otros motivos- a la necesidad de unificar el régimen de garantías sobre bienes muebles, atomizado hasta hace poco en numerosos registros con variadas normas. La necesidad de que las reglas generales en materia de garantías (cualquiera fuera su tipo) sean comunes –en la medida de lo fáctica y jurídicamente posible, atendiendo a las inevitables diferencias entre las instituciones de garantía y los bienes que pueden ser objeto de aquéllas- no sólo posibilita estandarizar la contratación, sino que hace predecibles las decisiones que la Administración y el Poder Judicial puedan adoptar sobre ellas. De ese modo, la necesidad de que la hipoteca comparta con la garantía mobiliaria su carácter global sábana deriva de una necesidad jurídica y social reconocido legalmente. Aplica a este caso el argumento *a pari*: por la misma razón que la garantía mobiliaria puede ser global, la hipoteca también puede serlo.
27. De otro lado, siempre en sede de aplicación analógica del artículo 3.4 de la Ley 28677, ha de señalarse que al extender la consecuencia de dicha disposición a la hipoteca no se vulnera precepto constitucional y legal alguno cuya norma pueda oponerse razonablemente. De un lado, el artículo 62 de la Constitución reconoce la libertad de contratar en virtud de la cual se garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Si bien el principio de libertad jurídica en materia de contratación que recoge esta norma puede ser afectado por conductas abusivas (estadísticamente, son las instituciones bancarias las que han sido mayormente denunciadas ante la Comisión de Protección del Consumidor de INDECOPÍ¹⁵³), el Estado ha estructurado vías administrativas y judiciales para remediar esa asimetría y los perjuicios que pueden causar. De otro lado, los preceptos sobre hipoteca del Código Civil –reiteramos- en modo alguno proscriben la modalidad global o genérica.

La hipoteca sábana o global como modalidad hipotecaria admisible en el ordenamiento civil peruano. Precisiones

28. Corolario de todo lo señalado es la admisibilidad irrestricta de la hipoteca global, sábana o genérica en nuestro ordenamiento civil, cualquiera sea el acreedor. Empero, es necesario apuntalar ciertos criterios de determinabilidad mínimos de las obligaciones cobaturadas, que deben constar en el título de su constitución, pues, como ya lo anunciamos en el fundamento 25 de la presente, por hipoteca global no es sinónimo de hipoteca que garantiza todo y de todos, sin que ni siquiera el deudor o el acreedor puedan saber que ingresa o ingresará a ser cobaturado.

Esta Sala, en reiteradas resoluciones, ha señalado que la determinabilidad obligacional puede lograrse haciendo referencia únicamente a una *relación jurídica ya existente*, a uno o más *tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones*, o a *actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por la ley*.

29. Una obligación puede considerarse determinable si, por ejemplo, está referida a un *tipo contractual específico, típico o no*. Es suficiente señalar, por ejemplo, que la hipoteca garantizará las obligaciones del suministrado derivadas de los contratos de *suministro* (contrato típico) que en el futuro celebre con el suministrante (que a la vez sería el acreedor hipotecario), sin precisar ningún otro elemento. Como el suministro es un contrato típico, la *ausencia de pacto expreso acerca de las obligaciones propias de dicho contrato es suplida por las que el ordenamiento legal predetermina*¹⁵⁴, no siendo imprescindible, entonces, que la integración de la cobertura sólo pueda efectuarse en virtud a la información inscrita.

¹⁵³ Boletín Estadístico de INDECOPÍ, agosto 2006, Año 06, N° 24, p. 6. En el período 2005-2006, las denuncias contra empresas del sector de servicios bancarios alcanzan el 22.5% del total de denuncias presentadas.

¹⁵⁴ Al respecto, el artículo 1356 del CC establece que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes.

30. Si las obligaciones cobaturadas se refieren a un *contrato atípico* (que carezca de regulación legal específica), tampoco se vulnera el principio de determinabilidad ni se desprotege a los terceros o al deudor, pues *siempre será necesario que el “deudor”* (que todavía no es realmente tal, porque o bien no se ha celebrado dicho contrato o las obligaciones correspondientes aún no nacen) *otorgue su consentimiento para celebrar dicho contrato y/o para permitir el surgimiento de las obligaciones*. Esta necesaria intervención protege al deudor, quien puede así controlar el nacimiento de la obligación, su propio endeudamiento, y la ejecución misma del inmueble.
31. Tampoco se vulnera el principio de determinabilidad si la cobertura de la hipoteca está referida a las obligaciones que pueda adquirir el deudor como consecuencia de las *actividades negociales habituales del acreedor, cuando éstas estén determinadas por la ley*. Así por ejemplo, el artículo 221 de la Ley 26702 contiene la relación de operaciones y actividades que pueden desarrollar las empresas del sistema bancario, financiero y de seguros, por lo que cabe pactar una hipoteca que respalde las obligaciones provenientes de cualquiera de dichas operaciones o servicios que en el futuro el deudor realice con una empresa del sistema. Por las mismas razones glosadas *ut supra*, en este supuesto igualmente el deudor mantiene un control casi total sobre su nivel de endeudamiento, ya que resulta potestativo para él entablar las correspondientes relaciones jurídicas generadoras de obligaciones, y por lo tanto, conceder al acreedor la posibilidad de ejecutar el bien gravado.

Análisis de la hipoteca contenida en el título alzado a la luz de las consideraciones del Tribunal

32. La cláusula segunda del contrato hipotecario ha optado por la hipoteca global, eligiendo como criterio de determinabilidad la referencia a los tipos materiales contractuales -típicos y atípicos- de los cuales podrán derivarse las obligaciones que finalmente ingresarán dentro de la cobertura. Así, las partes han convenido que el gravamen garantizará las obligaciones que puedan derivarse de créditos, mutuos, préstamos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, *advance account*, cartas de crédito, cartas de crédito documentario, y otras especificadas claramente, satisfaciendo de esa forma el requisito legal de la determinabilidad obligacional exigido por el artículo 1099.2 del CC.
- Si estas modalidades u operaciones fueran típicas y las partes nada pactasen sobre cuáles son las obligaciones que resultarán de las mismas, será aplicable supletoriamente la regulación legal para determinar cuáles son los créditos cobaturados. Si fuesen atípicas, se hace necesaria la intervención del deudor para el surgimiento de las obligaciones y para determinarlas, lo cual impide que pueda hacerlo unilateralmente el acreedor.
33. La cláusula segunda mencionada, después de hacer referencia a las fuentes posibles de las obligaciones garantizadas, culmina señalando que la hipoteca cobertura “... en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad (...), cualquiera sea su origen, sin reserva ni limitación alguna”. Entiende esta Tribunal que este pacto exige una interpretación acorde con lo antes señalado respecto a las fórmulas de determinabilidad antes descritas. Si acogiéramos el sentido literal del convenio, se anularía la libre determinación del hipotecante para establecer cuáles son las obligaciones cuyo incumplimiento desea garantizar, pues incluso deudas que jamás pensó o quiso que ingresaran en la cobertura (créditos aquilianos o reparación civil derivada de delito en agravio del Banco) estarían respaldados con el gravamen.
34. Esta absoluta indeterminabilidad tampoco es admisible, puesto que no sólo termina perjudicando al deudor al imponerle -o por lo menos presuponer- una voluntad sin límite para incluir dentro de la cobertura a cualquier obligación, sino incluso a los terceros. Piénsese, por ejemplo, en el que adquiere algún derecho sobre un bien hipotecado, con la razonable confianza que el deudor satisfará las obligaciones cobaturadas porque están vinculadas directamente al negocio de éste, el cual es muy exitoso, y que por lo tanto es improbable la ejecución. Pero luego este deudor incurre en delito en agravio del Banco, y el crédito por la reparación civil es reclamado en sede de ejecución hipotecaria.
35. En esta perspectiva, es claro que una total indeterminación de las obligaciones ahoga la capacidad de endeudamiento del *solvens* (difícilmente le otorgarán un crédito con respaldo hipotecario del mismo bien), y extraería el bien hipotecado del tráfico (es muy improbable que alguien lo compre o reciba en ulterior hipoteca). Por consiguiente, ha de tratar de encontrar una interpretación adecuada de la voluntad contractual con miras a lograr la eficacia de éste.
36. La interpretación de un acto jurídico es una actividad tendiente a establecer el sentido y alcances de la manifestación de voluntad. Para ello, el intérprete no debe limitarse a indagar

cuál fue la real voluntad de quien exteriorizó su voluntad (sistema interpretativo subjetivo), ni tampoco hacer prevalecer solo la declaración, prescindiendo del comportamiento y demás métodos o instrumentos interpretativos (sistema interpretativo objetivo). La interpretación de un acto jurídico “debe orientarse a *determinar el significado más correcto del acto*, considerando su función y eficacia como instrumento de autorregulación de intereses privados”¹⁵⁵. Para ello, la buena fe resulta de importancia capital, pues impide que se opte por una solución extrema, sea subjetiva u objetiva.

37. La buena fe de Scotiabank y de la señora Díaz ha de presumirse. En razón de ello, no resulta tolerable entender que ha sido voluntad de aquélla impedir, en los hechos, que la señora Díaz pueda concertar otro crédito con otro acreedor, ni tampoco que dicho banco busca retirar del tráfico inmobiliario el predio. Tampoco cabe presumir que fue voluntad de la señora Díaz que la hipoteca responda por cualquier deuda, incluso por aquéllas que nunca tuvo en mente garantizar. En ese sentido, ha de interpretarse el pacto en el sentido que la hipoteca garantizará todas y cada una de las obligaciones que deriven de cualquiera de las causas mencionadas en la cláusula segunda. Esto es, ***ingresa en la cobertura hipotecaria toda obligación que derive de los tipos materiales contractuales típicos o atípicos señalados en la cláusula segunda, o de las operaciones bancarias cuya realización está autorizada por la Ley 26702 y demás normas legales que regulan la actividad bancaria y financiera. Cuando se acuerda que no hay reserva alguna, debe asumirse que no existe distinción entre las obligaciones principales o accesorias que se generan de las operaciones mencionadas, y todas ellas son objeto de garantía. Todas estas circunstancias deben constar, expresa y necesariamente, en el asiento que se extienda***, bajo responsabilidad de la Registradora.
38. Siendo así, esta Sala encuentra que la hipoteca del título apelado satisface las exigencias legales en materia hipotecaria contenidas en el ordenamiento civil, por lo cual resulta inscribible. Siendo así, corresponde revocar la tacha y ordenar la inscripción.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado en mayoría, con la intervención del Vocal (e) Dr. Gilmer Marrufo Aguilar por vacaciones del Vocal Dr. Walter E. Morgan Plaza, autorizado por Resolución N° 097-2006-SUNARP/PT, se **RESUELVE:**

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR la tacha decretada por la Registradora de la Zona Registral N° II–Sede Chiclayo Dra. Mariela Castillo Núñez, y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del venido en grado.

Regístrese. Comuníquese.

HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

¹⁵⁵

TORRES V., Aníbal: *Acto jurídico*, 2001, Idemsa, 2ª ed., p. 406.

VOTO EN DISCORDIA DEL VOCAL (e) DR. GILMER MARRUFO AGUILAR

Al amparo de lo establecido en el artículo 156 *in fine* del Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el Vocal que suscribe, estima que el título adolece de defecto subsanable, conforme a los siguientes fundamentos:

1. A partir de la vigencia de Ley N° 28677 (01.6.2006) que deroga las Leyes 27682 y 27851, el régimen hipotecario disciplinado por el artículo 172 de la Ley N° 26702 ha quedado derogado.

En efecto, la sexta disposición final de la Ley 28677 (Ley de la Garantía Mobiliaria) estipula:

SEXTA.- Otras derogatorias y modificaciones

Quedan derogados (...); Ley N° 27682, que modifica el artículo 172 de la Ley N° 26702; Ley N° 27851, Ley que modifica la Ley N° 27682; las disposiciones legales y reglamentarias referentes a la prenda de acciones, así como todas las leyes y demás disposiciones que se opongán a la presente Ley. (sic).

2. Como se recuerda el tenor final (anterior a la derogación) del citado precepto legal establecía: “*Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.*

Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía.”.

Se regulaba así, la posibilidad de que el deudor constituya sobre sus bienes hipoteca sávana (en forma expresa) a favor de las empresas del sistema financiero.

3. En tal sentido, debemos entender que el régimen especial de regulación sobre la hipoteca sávana a favor de empresas del sistema financiero ha quedado proscrito, de manera que a partir del 01.6.2006 las hipotecas en general se regulan por las reglas del Código Civil, entre ellas la exigencia prevista en el artículo 1099 (inciso 2) que estable como requisito de validez de la hipoteca, el que ésta asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Siendo así, no será procedente la constitución de hipoteca sávana cuando pretende garantizar obligaciones absolutamente indeterminadas.

4. En el título venido en grado, la cláusula segunda del contrato hipotecario en principio hace referencia a la determinabilidad de los tipos materiales contractuales –típicos y atípicos- de los cuales podrán derivarse las obligaciones coberturadas por hipoteca, en tanto señala que las partes han convenido que el

gravamen garantizará las obligaciones que puedan derivarse de créditos, mutuos, préstamos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, cartas de crédito, cartas de crédito documentario, y otras especificadas claramente; sin embargo, finalmente culmina señalando que la hipoteca cobertura “... *en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad (...), cualquiera sea su origen, sin reserva ni limitación alguna*”; expresión esta última que a criterio del suscrito, importa la constitución de una garantía hipotecaria sobre obligaciones absolutamente indeterminadas (*cualquiera sea su origen*): por lo que el contrato hipotecario no se ajusta a la exigencia prevista en el inciso 2 del artículo 1099 del Código Civil, que regula como requisito de validez de la hipoteca, que ésta esté destinada a garantizar el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

5. Ahora bien, la deficiencia advertida no necesariamente constituye un defecto insubsanable que amerite tacha del título, pues considero que las partes podrían aclarar dicho contrato delimitando las obligaciones cobeturdas estableciendo con precisión los criterios que permitan su determinabilidad (obligaciones determinables), habida cuenta que la expresión cualquiera sea su origen conllevan un universo indeterminado de obligaciones, lo que no guarda armonía con lo establecido en el artículo 1099 del Código Civil.

En ese sentido, mi voto es porque se revoque la tacha; y se disponga que el título es observable por adolecer del defecto consignado en el numeral 4 que antecede.

GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 190-2001-ORLC/TR

[Regresar](#)

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL No. 190 -2001- ORLC/TR

LIMA, 30 ABRIL 2001

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por **SANDRA DAZA NOVOA**, mediante Hoja de Trámite No. 52495 del 22 de diciembre de 2000, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Jimmy García Ruiz, a la solicitud de inscripción de **INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO** en mérito a partes notariales. El título se presentó el 08 de noviembre de 2000 con el No. 203675. El Registrador observó el título por cuanto: **“1) REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN EN COPROPIEDAD:** De los antecedentes registrales se establece que en la edificación sobre la cual recaerá la calificación del presente título, existe un régimen de propiedad exclusiva y régimen de propiedad común, por lo que a efectos de regularizar dicha situación, para el otorgamiento del correspondiente reglamento interno y la posterior independización de las secciones de dominio exclusivo que conforman la edificación deberá realizarse con la participación del propietario con derecho inscrito de las secciones de dominio exclusivo signadas con los N° 01 y 02 en la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 42424994 registrada en el asiento C00001 y C00002 de la misma partida. Sin perjuicio de lo expuesto se observa lo siguiente: **2) DISCREPANCIAS:** Existen las siguientes discrepancias: a) De la suma del área ocupada por las secciones exclusivas y comunes del primer piso se obtiene 1994.8711 m². mientras que según los antecedentes registrales es de 2000.00 m². Sírvase aclarar. b) En el Resumen de Áreas y la Memoria Descriptiva de independización se señala como área ocupada de la Sección N° 09: 141.2496 m². mientras que en los planos se aprecia 141.2495 m² y en los antecedentes registrales se señala 141.3707 m². Sírvase aclarar. **3) PLANOS DE INDEPENDIZACIÓN:** A fin de realizar una adecuada calificación, sírvase señalar en la memoria y planos de independización, las áreas, linderos y medidas perimétricas de todas las secciones de propiedad común que existen en el segundo y tercer piso, es decir, las áreas no construidas del segundo y tercer piso que generarían pozos de luz que serían zonas comunes de la edificación. **4) SERVIDUMBRE:** A fin de proceder a independizar la Sección N° 09, sírvase solicitar servidumbre de paso sobre la Sección N° 04 que se antepone en ubicación al ingreso de la sección indicada. Sírvase adjuntar título respectivo que

dé merito para la inscripción de conformidad con el artículo 122 y 123 del Reglamento General de los Registros Públicos. **5) REGLAMENTO INTERNO:** De conformidad con el artículo 42 de la Ley N° 27157 concordado con el artículo 153 de su Reglamento, el reglamento interno debe contener obligatoriamente el criterio adoptado para la asignación de porcentajes de participación de las secciones de dominio exclusivo sobre las zonas comunes, todo lo referente a las votaciones y la forma de toma de acuerdos en las sesiones de la junta de propietarios y las facultades de los órganos de administración. Asimismo, al existir pluralidad de propietarios al momento de independizar el presente inmueble se debe designar al presidente de la junta de propietarios conforme lo dispone el artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157". Interviniendo como Vocal ponente el Dr. Samuel Gálvez Troncos; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título materia de alzada se solicita como acto a inscribir, la independización y reglamento interno del edificio de 3 pisos inscrito en la ficha N° 207513 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, acto jurídico otorgado por Víctor Herrera Ticona, representado por Javier Leonardo Herrera Najarro, cuyo poder obra inscrito en la partida electrónica N° 11160883 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima y su cónyuge Julia Noris Najarro Huapaya, en mérito al parte notarial de la escritura pública del 11 de julio de 2000 y la escritura pública aclaratoria del 04 de agosto de 2000, ambas extendidas ante el Notario de Lima Alfred Edward Clarke De la Puente;

Que, en la ficha N° 207513 que continua en la partida electrónica N° 42424994 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima se encuentra inscrito el predio con una extensión superficial de 2 000,00 m2. situado frente a la Avenida De los Héroes N°s 1310, 1320, 1330, 1336 y 1340 de la Urbanización Jardín del distrito de San Juan de Miraflores, sobre el cual se ha realizado una edificación compuesta de 3 pisos con un total de área construida de 1 349,4600 m2. trámite efectuado de conformidad con la Ley N° 26389 (Anexo 2), declaratoria de fábrica extendida en el asiento B00001 de la referida partida registral;

Que, en el asiento 1-c) de la ficha N° 207513 figura el dominio a favor de la sociedad conyugal formada por *Víctor Herrera Ticona y Julia Noris Najarro Huapaya*, quienes adquieren su derecho en virtud de la compraventa celebrada con el Concejo Distrital de Villa María del Triunfo por escritura pública del 27 de diciembre de 1981. Asimismo, en el asiento C00001 de la P. E. N° 42424994 aparece que en mérito de la Resolución N° 33 del 01 de noviembre de 1999 expedida por la Juez del 48° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Roxana Ch. Carrión Ramírez y Especialista Legal Pedro Feliciano Félix Aquino y por Resolución N° 34 del 29 de noviembre de 1999, que la declaró consentida, se adjudicó el inmueble signado con el N° 1340 y 1342 de la Avenida De los Héroes a favor de *Manuel A. Muñoz Najar Importaciones Industriales Sociedad Anónima*, sociedad inscrita en la ficha N° 2258 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, en los seguidos por el adjudicatario con Comercial Méjico S. A., sobre obligación de dar suma de dinero, inscripción realizada en mérito a los partes

judiciales que se encuentran insertos al título archivado N° 209639 del 16 de diciembre de 1999;

Que, el registrador denegó la inscripción por cuanto conforme aparece del antecedente registral, sobre la edificación inscrita en la ficha N° 207513 se ha constituido régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y a efectos de inscribir el reglamento interno y la independización de las secciones de dominio exclusivo, resulta necesaria la intervención del propietario de las unidades N° 01 y 02 cuya titularidad corre inscrita en los asientos C00001 y C00002 de la partida electrónica N° 42424994;

Que, cabe advertir que en el asiento C00001 de la P. E. N° 42424994 referido al dominio de la empresa *Manuel A. Muñoz Najar Importaciones Industriales Sociedad Anónima* no se ha señalado el antecedente registral en el que se encuentra inscrito, debiendo salvarse dicha omisión, de conformidad con el artículo 175 del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 44 inciso 7 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, al respecto, cabe precisar que por Hoja de Trámite Documentario N° 8904 del 07 de marzo de 2001, se adjuntó a esta instancia el parte notarial de la escritura pública del 14 de febrero de 2001 extendida ante el Notario de Lima Ricardo José Barba Castro en la que intervino la empresa Manuel A. Muñoz Najar Importaciones Industriales Sociedad Anónima, inscrita en la ficha N° 2258 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa, representada por Jorge Alberto Muñoz Najar Núñez, para dar su asentimiento a la independización y reglamento interno, motivo por el cual deberá dejarse sin efecto este extremo de la observación;

Que, existe discrepancia en cuanto al área del predio sub materia por cuanto como se ha señalado, en el asiento 1-b) de la ficha N° 207513 y en el título archivado N° 8620 del 29 de abril de 1981 que le dio mérito, aparece con un área de 2 000 m². mientras que en los instrumentos públicos presentados para su inscripción se consigna un área de 2 002,50 m². no resultando -sin embargo- un obstáculo para la inscripción de la presente rogatoria por encontrarse dicha diferencia comprendida dentro de la tolerancia registral establecida en el artículo 71 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, con respecto al segundo punto de la observación, tanto en su literal a) como en su literal b) y considerando lo prescrito en el artículo 71 del Reglamento del Reglamento de las Inscripciones, se tiene que la discrepancia aludida se encuentra dentro de la tolerancia a que se refiere la norma mencionada, por lo que deberá revocarse este extremo de la observación;

Que, con relación al tercer punto de la observación debe precisarse que la cláusula tercera, literal D) de la escritura pública del 11 de julio de 2000 corresponde al rubro "Áreas Comunes" según la cual, en el primer piso se ubica una zona común de ingreso con un área de 3,162 m². frente a la Avenida De los Héroes N° 1330; en el segundo piso, un área común destinada a hall de

distribución, con un área de 22, 5187 m2. y en el tercer piso, un hall de distribución destinado a zona de acceso a las oficinas, con un área de 7, 0043 m2., habiéndose consignado sus linderos y medidas perimétricas los cuales también aparecen determinados en los planos de independización que forman parte del título de alzada, razón por la cual, también deberá revocarse este extremo de la observación;

Que, por otra parte, el registrador considera que con la finalidad de independizar la Sección N° 09 deberá constituirse servidumbre de paso respecto de la Sección N° 04 que le antecede en ubicación;

Que, es necesario determinar si resulta factible la constitución del derecho real de servidumbre sobre una sección de dominio exclusivo de un edificio sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común;

Que, José Luis Lacruz Berdejo y otros al referirse a la propiedad horizontal, citan el artículo 396 del Código Civil Español el cual establece que *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente **por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada,.....”*** (Derechos Reales, Volumen Segundo, Segunda Edición, José María Bosch Editor S.A., Barcelona, 1991, pág. 537);

Que, el artículo 1035 del Código Civil señala que la ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos y, el artículo 1048 del mismo cuerpo normativo establece que el propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro;

Que, de los dos considerandos precedentes se desprende que sí resulta procedente establecer dicho derecho real sobre la sección N° 04 a efectos de que la unidad inmobiliaria N° 09 tenga acceso de entrada, debiendo adjuntarse el título respectivo tal como lo señala el Registrador en su cuarta observación;

Que, respecto del primer extremo de la quinta observación formulada al título de alzada, cabe indicar que el artículo 42 inciso d) de la Ley N° 27157 y el artículo 153 inciso f) del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC establecen que el reglamento interno deberá contener *obligatoriamente* lo siguiente (...): los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el **criterio** adoptado por los propietarios o por el propietario promotor...);

Que, en ese sentido, de la lectura de las normas a que se refiere el considerando anterior, se desprende *la obligatoriedad* en la consignación del criterio asumido por los propietarios o el propietario promotor en la elaboración de los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, no

habiéndose incluido en el instrumento público de alzada dicho criterio, debiéndose por lo tanto confirmar ese extremo de la observación;

Que, cabe advertir de la escritura pública aclaratoria del 04 de agosto de 2000, que en el artículo décimo tercero del reglamento interno se ha señalado todo lo referente a las sesiones de la junta de propietarios, al quórum y a la validez de los acuerdos, razón por la cual, también deberá dejarse sin efecto dicho extremo de la observación;

Que, por otra parte, en la escritura de independización del 11 de julio de 2000, se ha señalado en los incisos c) y e) de la cláusula cuarta -referida al Reglamento Interno-, que la administración de la edificación en relación a los gastos que demanden su mantenimiento, será proporcional a las áreas declaradas de cada sección y que los deberes y atribuciones que la persona designada por la Asamblea de Propietarios para ejercer el cargo de administrador de las secciones de la edificación, serán las contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir, las previstas en el artículo 151 y 152 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, razón por la cual debe desestimarse dicho extremo de la observación. Asimismo, en la cláusula undécima, décimo segunda y décimo tercera de la escritura aclaratoria se han señalado detalladamente cuáles son las atribuciones de la junta de propietarios y de la directiva de dicho órgano, es decir, lo referente a los cargos de presidente, quién tendrá la representación administrativa y judicial del edificio, así como el tesorero-administrador, cuyas facultades han sido previstas conforme a lo indicado en el instrumento público de independización;

Que, asimismo, se advierte que el registrador observó el título a efectos del nombramiento del presidente de la junta de propietarios conforme a lo establecido en el artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 que señala que si al otorgamiento del reglamento interno *existiera pluralidad de propietarios* deberá designarse obligatoriamente al presidente de la junta de propietarios;

Que, cabe indicar -tal como se señaló en el sétimo considerando- que por escritura pública del 14 de febrero de 2001 remitida ante esta instancia por Hoja de Trámite N° 8904, se nombra como presidente de la junta de propietarios a Javier Eduardo Herrera Najarro, sin embargo, de acuerdo al cuarto párrafo del artículo 145 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC dicha junta estará presidida por uno de sus miembros, lo que no ocurre en el presente caso en que se elige a un tercero que no tiene la calidad de propietario del edificio, aún cuando en la introducción del instrumento público se exprese que aquél interviene en nombre y representación de Víctor Leoncio Herrera Ticona, copropietario del edificio inscrito en la ficha N° 207513 del Registro de Propiedad de Lima; motivo por el cual deberá nombrarse a uno de los propietarios subsanándose para tal efecto en la forma legal correspondiente;

Que, asimismo, se advierte de la Memoria Descriptiva y del Plano de Independización adjuntos al título de alzada que la *Sección N° 01 se encuentra ubicada frente a la Avenida de Los Héroes N° 1342*, la que fue asignada por

Certificado de Numeración expedido por la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores el 06 de octubre de 1999 que obra inserta al título archivado N° 116351 del 16 de julio de 1999, en virtud del cual se extendió el asiento B00002 de la P.E. N° 42424994; sin embargo, cabe advertir que en dicho asiento no se hace mención a dicho número, lo que deberá rectificarse de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, finalmente, también deberá precisarse cuál es el acceso o entrada de la unidad inmobiliaria N° 6 que en la escritura pública se señala que está ubicada en la Calle S/N mientras que en el plano se asigna como Avenida De los Héroes, ello con el fin de una correcta identificación del referido bien;

Que, de conformidad con el Principio de Legalidad previsto en artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y los artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- DEJAR SIN EFECTO el primer extremo de la observación, **CONFIRMAR** el cuarto y la primera parte del quinto extremo de la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y **REVOCARLA** en lo demás que contiene, **AMPLIÁNDOLA** en mérito a los fundamentos expresados en la presente Resolución.

2.- DISPONER que el Registrador de la sección respectiva salve la omisión a que se refiere el quinto considerando y rectifique el asiento B00002 de la partida electrónica N° 42424994 de conformidad con lo señalado en el antepenúltimo considerando.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
FERNANDO TARAZONA ALVARADO
SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS

EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 565-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -565-2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 27 SET. 2006

APELANTE : **MIGUEL GROSSO MALCA.**
TÍTULO : **252162 del 19-05-2006.**
RECURSO : **9-08-2006**
REGISTRO : **Propiedad Vehicular de Lima.**
ACTO (s) : **EMBARGO**

SUMILLA

EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

“Para la anotación de un embargo coactivo, es necesario que exista compatibilidad entre el titular inscrito y el deudor tributario, consecuentemente si el bien afectado tiene como titular registral a una sociedad conyugal, ambos cónyuges deben ser considerados deudores tributarios.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción del embargo sobre el vehículo de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Abel Higinio Moscol Broncano y Yena Rodríguez Llontop, ordenado por el Ejecutor Coactivo de la Sunat Franco Manuel Vásquez Becerra, dentro del procedimiento coactivo iniciado contra Abel Higinio Moscol Broncano. A tal efecto se presenta las Resoluciones Coactivas N°s 0730070023963 y 0730070025612 del 11 de mayo de 2006 y 23 de junio de 2006 respectivamente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular, Kandy Jackeline Llanos Buinza, observó el título en los siguientes términos:

Visto el reingreso se reitera en parte la observación del presente título:

Se omitió señalar en la Resolución coactiva que el embargo recae sobre acciones y derechos del obligado por cuanto de la partida correspondiente a

este título se advierte que el vehículo es propiedad del obligado y su cónyuge.

Por ello deberá presentar resolución aclaratoria en copia certificada.

Con su reingreso se presentó la resolución del 23/06/2006 la misma que no subsana el extremo de la observación que arriba se detalla por lo que deberá proceder conforme el párrafo anterior.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que no se ha tomado en cuenta que la Resolución Coactiva N° 0730070023963 ordena se inscriba el embargo sobre el vehículo de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Moscol Broncano Abel Higinio y la Sra. Rodriguez Llontop Yena, es decir existe identidad entre el propietario del bien respecto del cual se pretende inscribir el embargo y quien figura como propietario en el registro.

Señala asimismo, que en diversas resoluciones del Tribunal Registral se ha pronunciado en reiteradas oportunidades en el sentido que estas tienen similar tratamiento que las resoluciones judiciales. Entonces, no serán objeto de calificación los fundamentos fácticos o jurídicos que llevaron a la administración a expedir la resolución que se presume su validez de conformidad con el artículo 9 de la Ley 27444.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La placa del Vehículo afectado es TI-6494, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Abel Higinio Moscol Broncano y Yena Rodríguez Broncol.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿Procede anotar un embargo de un bien social, cuando el obligado es sólo uno de los cónyuges?

VI. ANÁLISIS

1. En el caso materia de apelación, la administración tributaria solicita la inscripción del embargo sobre el vehículo de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Abel Higinio Moscol Broncano y Yena Rodríguez Broncol, siendo que en la resolución coactiva N° 0730070023963 se ha señalado como deudor tributario solamente a Abel Higinio Moscol Broncano.

La Registradora sostiene que para poder inscribir dicha afectación la resolución coactiva debe señalar que la afectación recae sobre acciones y derechos del obligado.

Sobre este tema, en reiterada jurisprudencia esta instancia se ha pronunciado en el sentido que debe permitirse la anotación del embargo en la partida del bien afectado, precisando que el gravamen se extiende sólo sobre la parte que le correspondería al cónyuge demandado al fenecimiento de la sociedad de gananciales.

El criterio se sustenta, en que si bien es cierto que la sociedad conyugal constituye un patrimonio autónomo distinto al de sus miembros, y que por tanto no existe acciones y derechos de las personas que la integran sino luego de su liquidación; no es menos cierto que los derechos de los acreedores determinados en un procedimiento judicial o coactivo no deben quedar desamparados, máxime si el fisco, frente al abuso del cónyuge que aprovechándose de su posición incumple sus obligaciones y retira del tráfico jurídico sus bienes.

Según se aprecia, apunta a una adecuación entre el título y los antecedentes registrales.

Esta posición también es asumida en el Pleno Jurisdiccional de las Cortes Superiores del 18 de noviembre de 1997:

Embargabilidad de los derechos y acciones de uno de los cónyuges

Admitir como medida cautelar, el pedido formulado por el acreedor demandante en un proceso seguido solo contra uno de los cónyuges en el sentido que se afecte el derecho o expectativa que tiene el cónyuge deudor demandado en determinado bien social, el que sólo podrá realizarse luego de producida la liquidación de la sociedad de gananciales.

Proponer a la Corte Suprema de Justicia que, en uso de la iniciativa legislativa que detenta, presente un proyecto de ley para incluir en el Código Civil una norma que permita solucionar las controversias vinculadas al tema tratado.

De acuerdo a lo expuesto, corresponde revocar la observación de la Registradora, en tanto los derechos y acciones de un embargo sólo pueden ser objeto de embargo, siempre que signifique la afectación de un derecho expectatio.

2. El apelante considera que no existe inadecuación registral, entre el título presentado y el antecedente Registral, considerando válido que se embargue un bien social, aún cuando el deudor tributario solo es uno de los cónyuges. Sustenta su posición en lo resuelto mediante Resoluciones N° 90-2005-SUNARP-TR-T del 2 de junio de 2005 y 110-2005-SUNARP-TR-T del 1 de julio de 2005, entre otras.

Al respecto, el artículo 307 del Código Civil señala:

Las deudas de cada cónyuge anteriores a la vigencia del régimen de gananciales son pagadas con sus bienes propios, a menos que hayan sido contraídas en beneficio del futuro hogar, en cuyo caso se pagan con bienes sociales a falta de bienes propios del deudor.

Asimismo, el artículo 308 precisa:

Los bienes propios de uno de los cónyuges, no responden de las deudas personales del otro, a menos que se pruebe que se contrajeron en provecho de la familia.

Y el artículo 309 establece:

La responsabilidad extracontractual de un cónyuge no perjudica al otro en sus bienes propios ni en la parte de los de la sociedad que le corresponderían en caso de liquidación.

Finalmente el artículo 317 señala:

Los bienes sociales y, a falta o por insuficiencia de éstos, los propios de ambos cónyuges, responden a prorrata de las deudas que son de cargo de la sociedad.

Como podrá apreciarse, los artículos 307, 308 y 309 del Código Civil, se refieren a la responsabilidad por deudas personales en las diversas masas patrimoniales presentes en el régimen de sociedad de gananciales. En los tres supuestos, queda claro que los bienes conyugales no responden por la deuda de cada uno de los cónyuges, sea que lo haya adquirido con anterioridad, dentro o después del matrimonio, salvo que dichas deudas hayan sido adquiridas en provecho de la familia. Lo mismo sucede cuando se efectúa una interpretación *contrario sensu* del artículo 317 citado.

Esta posición se ve reforzada por el artículo 65 del Código Procesal civil que señala que la sociedad conyugal constituye un patrimonio autónomo, diferenciándolo del patrimonio individual de cada cónyuge

3. Sobre el embargo en forma de inscripción de los bienes sociales habría que distinguir dos momentos: El judicial y el registral. Esto es importante porque mientras que sobre el Juez recae la atribución de emitir pronunciamiento de fondo, en el ámbito registral se precisa determinar fundamentalmente si la excepción a la calificación de la resolución judicial del registrador que se refiere el artículo 2011 del C.C. es de carácter absoluto o no.

Significa entonces que será a nivel judicial que se determine si la deuda u obligación contraída por uno de los cónyuges ha redundado en provecho de la sociedad, o que ha servido para atender las cargas del hogar.

En lo que corresponde al Registro, el artículo 2011 deberá ser concordado con el artículo 656 del Código Procesal Civil que prescribe que el embargo

se ejecutará inscribiendo el monto de la afectación “siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito”. Al concordar ambos artículos, podemos concluir que el artículo 2011 no puede ser aplicado en forma absoluta para los casos de embargos, pues siempre tendrá que calificarse si el título es compatible al antecedente registral, es decir que tendrá que haber identidad entre el ejecutado o demandado con el titular del bien inscrito.

En tal sentido, si el ejecutado es uno de los cónyuges no procede la inscripción del embargo de un bien social, por no haber identidad de sujetos, salvo que de la propia resolución judicial se aprecie que el Juez ha considerado que la deuda ha redundado en provecho de la sociedad, o se ha cumplido con emplazar al otro cónyuge. Esto en aplicación estricta del principio constitucional del debido proceso.

4. Ahora bien, en anteriores pronunciamientos esta instancia ha precisado que en materia de calificación de resoluciones administrativas debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 9 de la Ley 27444, que señala que *“todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda”*.

Sin embargo, para el caso de embargos ordenados en un procedimiento de ejecución coactiva, el artículo 9 de la Ley 27444 debe ser concordado, no sólo con el artículo 656 del C.P.C., sino también con el artículo 19 del Reglamento de Procedimiento de Cobranza Coactiva de SUNAT que establece *“Por el embargo en forma de inscripción, la SUNAT, efecta bienes muebles o inmuebles registrados, inscribiéndose la medida por el monto total o parcialmente adeudado en los registros respectivos, siempre que sea compatible con el título ya inscrito.*

Por otro lado, el artículo 3 inciso de la Ley 27444, precisa como requisito de validez de un acto administrativo la motivación, esto es que dicho acto administrativo, debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

En tal sentido, si bien es cierto que existe una presunción de validez del acto administrativo, no es menos cierto que en la calificación registral deberá tenerse en cuenta si existe identidad entre el deudor tributario y el título inscrito. De no ser así, la resolución administrativa deberá contener las motivaciones fácticas o jurídicas que justifiquen un sentido diferente a lo normado, las mismas que no podrán ser cuestionadas en sede registral.

En el presente caso, no se aprecia del contenido de la resolución que se pretende inscribir, motivación alguna por parte de la SUNAT, que explique las razones por las cuales se ordena el embargo de un bien social cuando el obligado es uno de los cónyuges.

Se efectúa la presente observación en aplicación del artículo 33 inciso c.2) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se cumple con un requisito establecido expresamente en el artículo 656 del Código Procesal Civil y 19 del Reglamento de Procedimiento de Cobranza Coactiva de la SUNAT.

5. Como podrá apreciarse la posición asumida en la presente, se aparta del criterio reiterado establecido por la IV Sala del Tribunal Registral, siendo de aplicación el artículo 33 inciso b.2) segundo párrafo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación efectuada por la Registradora del Registro de Propiedad Vehicular de Lima al título referido en el encabezamiento y **DECLARAR** que el mismo es inscribible siempre que se rectifique la Resolución en los términos señalados en el numeral 1, o alternativamente según lo señalado en el numeral 4 cuarto párrafo.

Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
FERNANDO TARAZONA ALVARADO

RESOLUCIÓN QUE SUSTENTA EL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOCUARTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADA LOS DÍAS 14, 15 Y 19 DE FEBRERO DE 2007.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de marzo de 2007. [*](#)

1. RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO

“Es documento idóneo para rectificar las características registrables de un vehículo, aquel en el que interviene la misma autoridad o partes que otorgaron el documento cuyo error se pretende rectificar”.

2. PROCEDENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO DIPROVE

“Procede la rectificación de las características registrables de un vehículo, con la presentación del Certificado de Identificación Vehicular expedida por la DIPROVE, siempre que se acredite que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales con la presentación de la constancia de una entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones”.

“No es necesario acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones con la constancia expedida por la entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; si el error que se pretende rectificar con el certificado de identificación vehicular se encuentra en el número de motor, serie o peso del vehículo”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 120-2007-SUNARP-TR-A del 27 de febrero de 2007.

RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO

Es documento idóneo para rectificar las características registrables de un vehículo, aquel en el que interviene la misma autoridad o partes que otorgaron el documento cuyo error se pretende rectificar.

PROCEDENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO DIPROVE

Procede la rectificación de las características registrables de un vehículo, con la presentación del Certificado de Identificación Vehicular expedida por la DIPROVE, siempre que se acredite que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales con la presentación de la constancia de una entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

No es necesario acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones con la constancia expedida por la entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; si el error que se pretende rectificar con el certificado de identificación vehicular se encuentra en el número de motor, serie o peso del vehículo.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N°120-2007-SUNARP-TR-A

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 120 - 2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 27 FEB. 2007.

APELANTE : **LUCILA ROJAS TORRES**
TÍTULO : **Nº 442702 del 1-9-2006.**
RECURSO : **HTD. Nº 31377 del 28.11.2006.**
REGISTRO : **Propiedad Vehicular de Lima.**
ACTO (s) : **Rectificación.**

SUMILLAS :

RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO

“Es documento idóneo para rectificar las características registrables de un vehículo, aquel en el que interviene la misma autoridad o partes que otorgaron el documento cuyo error se pretende rectificar”.

PROCEDENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO DIPROVE

“Procede la rectificación de las características registrables de un vehículo, con la presentación del Certificado de Identificación Vehicular expedida por la DIPROVE, siempre que se acredite que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales con la presentación de la constancia de una entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

No es necesario acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones con la constancia expedida por la entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; si el error que se pretende rectificar con el certificado de identificación vehicular se encuentra en el número de motor, serie o peso del vehículo”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita las rectificaciones de los datos referidos a: Longitud, ruedas, altura, pasajeros, asientos, ejes, peso seco, peso bruto, carga útil del vehículo con placa UQ 3672, Mercedes Benz, modelo El Bus 320, año 1992.

A tal efecto se han presentado los siguientes documentos:

- Formulario Notarial de rectificación de inscripción efectuada por Lucila Rojas Torres representante de INTEPER S.R.L. con firma legalizada por notario de Lima J. Antonio del Pozo Valdéz.
- Certificado Policial de Identificación Vehicular del 7 de noviembre de 2006.

- Copia simple de la tarjeta de identificación vehicular correspondiente al vehículo de placa de rodaje UQ 3672.
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad de Lucila Torres Rojas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, Kandy Jackeline Llanos Buiza, observó el título en los siguientes términos:

“Visto el reingreso se procede a remitir en consulta el Certificado de Diprove, conforme indica la resolución del Tribunal Registral.

Visto el título archivado se aprecia que la documentación que sustenta la inmatriculación coincide con la consignada en el índice del RPV, por lo que deberá aclarar su rogatoria.

En caso de tratarse de un cambio de características, deberá presentar la documentación que sustente la misma y abonar los correspondientes derechos registrales”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

1. Existen datos errados al momento de la inmatriculación del vehículo que contrasta con la unidad físicamente, por lo que solicita la rectificación de características del vehículo al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

2. Señala además que la Registradora ha incumplido lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece reglas para la calificación registral puesto que de acuerdo al inciso a.2) la Registradora ha conocido en anteriores oportunidades títulos

con características semejantes y que ha procedido a las rectificaciones solicitadas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El vehículo materia del título alzado, consta inscrito en el Registro de Propiedad Vehicular de Lima, bajo la placa de rodaje N° UQ 3672. Corresponde a un Ómnibus marca Mercedes Benz, modelo El Bus 320, Año 1992.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal.

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

Si el Certificado de Identificación Vehicular da mérito para extender las rectificaciones solicitadas.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos define a la inexactitud registral como: "(...) todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad."

2. El concepto de inexactitud registral comprende dos supuestos básicos :

a) Que la inexactitud provenga de errores cometidos en la extensión de algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP.

b) Que la inexactitud provenga de causas distintas a los errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación de título modificatorio posterior, que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

3. En el primer supuesto, si el error es material, la rectificación se realizará conforme a lo señalado en el artículo 82¹⁵⁶ del RGRP. Si el

¹⁵⁶ Artículo 82.- Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado salvo que este no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo I del Título VIII del Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

error es de concepto, entonces la rectificación se va realizar a pedido de parte - salvo el supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 76¹⁵⁷ del RGRP, en que es de oficio -, y en mérito al título archivado, cuando resulta claramente del mismo. Si no resultara claramente del título archivado entonces la rectificación se hará mediante la presentación de un nuevo título con la intervención de todos los interesados o mediante resolución judicial (artículo 84 del RGRP).

Así, el error material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el registro.

4. Verificado el antecedente registral (título archivado N° 21612501 del 23 de julio de 1992), se advierte que existe adecuación entre los datos registrados y los consignados en el título archivado que dio origen a la inmatriculación del vehículo.

Por lo que estaríamos ante una inexactitud registral proveniente de la discordancia entre la información registrada y publicitada por el Registro, y la realidad extrarregistral.

Estas inexactitudes, como puede advertirse no se originan por defecto en la calificación o en la forma de extender un asiento registral, sino por hechos que escapan a la institución registral, y que por consiguiente deben encontrar su corrección, en la presentación del título modificatorio, que permita concordar lo registrado con la realidad.

5. El artículo 23 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular modificado por el artículo 1º de la Resolución N° 112-2005-SUNARP-SN prescribe lo siguiente:

"Para realizar cualquier rectificación proveniente de un error material en la inscripción y éste se refiera a una característica registrable de un vehículo, se deberá adjuntar la tarjeta de identificación vehicular emitida en su oportunidad para su respectivo cambio, salvo que el solicitante sea el titular registral.

Para la rectificación de una característica registrable de un vehículo que no provenga de un error material, se adjuntará el formulario notarial correspondiente con la firma legalizada del propietario con derecho inscrito o su representante y el documento sustentatorio.

Cuando se trate de rectificaciones de pesos se presentará el certificado de identificación vehicular emitido por la DIPROVE o la entidad equivalente en el ámbito nacional, indicándose que el vehículo no ha sufrido modificación

¹⁵⁷ Artículo 76.- Procedencia de la rectificación: En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

en sus características originales o en su caso se adjunte una constancia de Aduanas.

Excepcionalmente, se puede rectificar la categoría de un vehículo automotor registrado, para lo cual se adjuntará la Constancia de Aduanas de rectificación de la categoría del vehículo. En el caso de vehículos de fabricación o ensamblaje nacional, se adjuntará el Certificado de Identificación Vehicular emitido por la DIPROVE o la entidad equivalente en el ámbito nacional."

Como se puede advertir el artículo citado precedentemente comprende varios supuestos relacionados con la rectificación de características registrables de un vehículo y los documentos que en cada uno de ellos deben adjuntarse para efectuar la rectificación solicitada, así tenemos:

a). Cuando se ha cometido un error material en la inscripción de las características de un vehículo, es decir, cuando el error es imputable al Registro, para extender la rectificación se debe adjuntar la tarjeta de identificación vehicular emitida en su oportunidad, salvo que el solicitante sea el titular registral.

b) Cuando la inexactitud no proviene de un error material en la inscripción, para la rectificación de una característica registrable del vehículo se debe adjuntar formulario notarial con la firma legalizada del propietario con derecho inscrito o su representante y el documento sustentatorio. Se debe señalar que en este supuesto, la norma no precisa cuál es el documento específico que sustente la rectificación.

c) Cuando la inexactitud no proviene de un error material en la inscripción y se trata de rectificar específicamente los pesos del vehículo, se debe presentar el Certificado de Identificación Vehicular emitido por la DIPROVE o entidad equivalente en el ámbito nacional, en el cual debe precisarse que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales, o en su caso se adjunte la constancia de Aduanas.

d) Cuando la inexactitud no proviene de un error material en la inscripción y se trata de rectificar específicamente la categoría de un vehículo importado, se debe adjuntar la constancia de Aduanas de rectificación de la categoría del vehículo.

e) Cuando la inexactitud no proviene de un error material en la inscripción y se trata de rectificar específicamente la categoría de un vehículo fabricado o ensamblado en el país, se debe adjuntar el Certificado de Identificación Vehicular emitido por la DIPROVE o la entidad equivalente en el ámbito nacional.

6. El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular señala como características registrables de un vehículo las siguientes:

Número de Vin
Número de Serie
Número de Motor
Color
Año de Fabricación
Año de Modelo
Categoría- Clase
Marca
Modelo
Versión
Potencia de Motor
Combustible
Carrocería
Fórmula rodante
Número de ruedas
Número de ejes
Longitud
Ancho
Altura
Peso bruto Vehicular
Peso neto
Carga útil
Número de asientos
Número de pasajeros
Número de cilindros
Cilindrada.

En el presente caso, se solicita la rectificación de las siguientes características registrables respecto del vehículo con placa UQ 3672:

- Aparece registrado el vehículo con la característica de **LONGITUD:** 10.85 MT, cuando lo correcto es 14.00 MT.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **RUEDAS:** 6 cuando lo correcto es 8.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **ALTURA :**3.2 MT, cuando lo correcto es 4.00 MT.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **PASAJEROS** 43, cuando lo correcto es 73.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **ASIENTOS:** 44, cuando lo correcto es 75.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **EJES:** 2 cuando lo correcto es 3.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **PESO SECO:** 9.500 KG cuando lo correcto es 15.150 KG.
- Aparece registrado el vehículo con la característica de **PESO BRUTO:** 13.5 KG cuando lo correcto es 23.000KG.

- Aparece registrado el vehículo con la característica de **CARGA ÚTIL:** 4.000 KG cuando lo correcto es 7.850.00 KG.

Las rectificaciones solicitadas se encuentran enmarcas en el literal b) y c) del considerando antes glosado; en consecuencia corresponde determinar si en el título alzado se han acompañado los documentos para efectuar las rectificaciones solicitadas.

7. Se ha adjuntado al título alzado para proceder a las rectificaciones solicitadas, formulario notarial y el Certificado de Identificación Vehicular emitido por la Policía Nacional de Perú.

Ahora bien, en cuanto al “documento sustentatorio” al que hace referencia el segundo párrafo del artículo 23 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular la norma no establece cuál será el documento sustentatorio, existiendo al respecto diferentes pronunciamientos del Tribunal Registral, así tenemos:

En la Resolución N° 546-2005-SUNARP-TR-L del 26 de setiembre de 2005 se indicó que el Certificado de Identificación Vehicular, no puede dar mérito para rectificar todas las características del vehículo.

En la Resolución N° 193-2006-SUNARP-TR-A del 26 de octubre de 2006, se señaló: “El Certificado de identificación Vehicular emitido por la Policía Nacional del Perú tiene la calidad de documento sustentatorio para extender la rectificación de una característica registrable de un vehículo, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 23 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, siempre que se pueda establecer de su contenido que el vehículo no ha sufrido modificación alguna”.

En la Resolución N° 176-2006-SUNARP-TR-T del 27 de octubre de 2006 se concluyó: “*Las inexactitudes registrales reguladas por el artículo 23 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular pueden rectificarse en mérito al certificado emitido por la DIPROVE, aunque se refieren a características registrables distintas al peso*”.

Como podrá apreciarse, los criterios expuestos se fundamentan en la idoneidad o no del Certificado de Identificación Vehicular para rectificar las características registrables de un vehículo.

8. El artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, regula reglas para la calificación registral en la primera y segunda instancia estableciendo en el segundo párrafo del literal b.2 lo siguiente:

“(…) Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido

anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso la resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria”.

Es así, que esta sala del Tribunal Registral decidió apartarse del criterio establecido en las Resoluciones N°s 193-2006-SUNARP-TR-A del 26 de octubre de 2006 y 176-2006-SUNARP-TR-T del 27 de octubre de 2006, y solicitó se convoque a un Pleno Extraordinario¹⁵⁸ el cual se realizó los días 14, 15 y 19 de febrero del presente año, habiéndose aprobado como precedentes de observancia obligatoria las sumillas consignadas en la presente resolución.

9. Los precedentes aprobados se sustentan en los siguientes fundamentos:

La modificación vehicular es la transformación de un vehículo que implica la variación o cambio de alguna de sus características registrables por acción humana en el propio vehículo, mientras que una rectificación vehicular es un acto administrativo o jurisdiccional por el cual se corrige un error por discrepancia existente entre la documentación que acredita la titularidad y las características del vehículo y la realidad. De acuerdo al artículo 23 del Reglamento aludido, las rectificaciones de las inexactitudes distintas a las de error material, se realizará en mérito al documento idóneo. En tanto que para la inscripción de una modificación vehicular tiene que presentarse el certificado de conformidad de modificación regulado en el artículo 28 del Reglamento Nacional de Vehículos. Es obvio entonces que la modificación requiere documentación técnica especializada puesto que lo que se pretende es garantizar que las modificaciones no afecten la seguridad del vehículo y por tanto la seguridad de las personas, en cambio en una rectificación se trata simplemente de corregir un error.

En ambos casos siempre se va a producir un cambio registral de las características del vehículo, por lo que es necesario delimitar cuando estamos ante una rectificación y cuando se pretende inscribir una modificación bajo la modalidad de rectificación. Ello es importante dado que estamos ante un bien mueble que por su naturaleza es riesgoso, estando en juego la vida de la persona humana, cuya defensa es el fin supremo de la sociedad y del Estado, de acuerdo al artículo 1 de la Constitución Política del Estado.

En la calificación de un título es difícil determinar con certeza cuando estamos ante alguno de los supuestos señalados precedentemente, ya que la labor de calificación implica una revisión sólo documentaría y no física del vehículo.

¹⁵⁸ Corresponde el XXIV Pleno del Tribunal Registral.

10. Un vehículo que no pone en riesgo la vida de las personas es aquel que tiene toda los requisitos y características técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Vehículos.

Entonces la autoridad competente para opinar si el vehículo no ha sufrido modificaciones es aquella que esté en condiciones para verificar que estas características al ser rectificadas no impliquen una modificación y por tanto arriesgue la seguridad del vehículo y las personas, esto es, que se supone la participación de personas especializadas en dicha labor, mas aún considerando que muchas modificaciones no son verificables a simple vista.

11. Se ha señalado que la Policía Nacional del Perú a través de la DIPROVE, podría ser la autoridad que emite el documento idóneo mediante el Certificado de Identificación Vehicular.

La Policía Nacional del Perú, es una institución del Estado creada para garantizar el orden interno, el libre ejercicio de los derechos fundamentales de las personas y el normal desarrollo de las actividades ciudadanas. Sus integrantes representan la ley, el orden y la seguridad en toda la República y tienen competencia para intervenir en todos los asuntos que se relacionan con el cumplimiento de su finalidad fundamental (artículo 2 de la Ley 27238 Ley Orgánica de la Policía Nacional del Perú).

El artículo 7 de la precitada Ley Orgánica establece las funciones de la Policía Nacional del Perú, precisando en su numeral 6 la de garantizar y controlar la libre circulación vehicular en la vía pública y en las carreteras, asegurar el transporte automotor y ferroviario, investigar y denunciar los accidentes de tránsito, así como llevar los registros del parque automotor con fines policiales en coordinación con la autoridad competente.

Asimismo, el artículo 8 regula las atribuciones de la Policía Nacional del Perú, estando entre ellas la de *“expedir certificados de antecedentes policiales, de supervivencia y otros derivados del cumplimiento de sus funciones” (literal 4)* y la de *“realizar peritajes criminalísticos, tecnico-vehiculares y otros relacionados con sus funciones” (literal 5)*.

De otro lado, el artículo 19 de la Ley de Tránsito Terrestre regula la competencia de la Policía Nacional de Perú señalando lo siguiente *“La Policía Nacional del Perú es la autoridad responsable de fiscalizar el cumplimiento de las normas de tránsito por parte de los usuarios de la infraestructura vial y de los prestadores de servicios de transporte, brindado el apoyo de la fuerza pública a las autoridades competentes”*.

12. Como se ha indicado en el considerando anterior la Policía Nacional de Perú esta facultada para expedir certificados derivados del cumplimiento de sus funciones, es así, que uno de los certificados que expide es el Certificado de Identificación Vehicular, documento impreso por la Dirección Especializada de Investigación de Robo de Vehículos de dicha entidad.

Por D.S. 022-88-IN del 16 de mayo de 1988 se estableció que la persona que decida vender un vehículo automotor por partes, esta obligado a acreditar ante el comprador o compradores, la propiedad del bien, mediante la presentación del certificado policial, expedido por la Dirección Especializada de Investigación de Robo de Vehículos de la Policial Nacional del Perú.

Mediante el D.S. 017-89-IN del 25 de julio de 1989 se precisa la denominación del certificado policial como "Certificado Policial de Identificación Vehicular", el que será expedido por la Dirección Especializada de Investigación de Robo de Vehículos de la Policía Nacional. En su artículo 1 se señala además que dicho certificado contendrá las características que permitan identificar al vehículo automotor.

La expedición de este certificado es ratificado por el D.S. 002-2002-IN del 16 de marzo de 2002 que actualiza el TUPA del Ministerio del Interior en lo relativo a la Dirección General de la Policía Nacional del Perú. Este certificado conjuntamente con el peritaje técnico de constatación de daños en vehículos, gravamen vehicular policial y el certificado de registro policial del conductor, son expedidos por la Dirección de Policía de Tránsito.

Como se puede apreciar de las normas citadas, la función de la policía nacional se circunscribe a aspectos criminalísticos y de prevención del delito, siendo que los peritajes se realizan a través del certificado de peritaje técnico de constatación daños; y el certificado de identificación vehicular -que es conocido como certificado DIPROVE, es el documento donde se da fe de la constatación de un hecho, como es el verificar las características físicas actuales de un vehículo sometido a la revisión, sin necesidad de realizar peritaje alguno, acreditando que no se trata de un vehículo robado o en el caso que se venda un vehículo automotor por partes que dichas piezas no son robadas, siendo suficiente para ello verificar la base de datos de vehículos robados.

Consecuentemente podemos concluir que el Certificado de Identificación Vehicular por sí solo no es suficiente para proceder a la rectificación de las características registrables de un vehículo, pues debe acreditarse que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originarles.

13. Si la Policía Nacional de Perú no puede acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones, corresponde determinar quien es la autoridad competente para tal efecto.

De acuerdo a la Ley 27181 "Ley General de Transportes y Tránsito Terrestre", sus reglamentos nacionales, las entidades certificadoras autorizadas por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones tienen la facultad para expedir certificados de conformidad de modificación, esto es, señalar que las modificaciones que ha sufrido el vehículo en su estructura

no afectan negativamente la seguridad del vehículo; en tal sentido, esta instancia considera que dichas entidades certificadores son competentes también para certificar si un vehículo no ha sido modificado en sus características originales.

Criterio similar ha sido emitido por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones según oficio N° 300-2007-MTC/15¹, como respuesta a la consulta efectuada por la Presidencia del Tribunal Registral de la SUNARP.

14. La conclusión a la que se ha arribado precedentemente, no significa que no puedan existir otros documentos idóneos para rectificar las características registrables de un vehículo. En efecto, en tanto se habla de un error en los documentos que conforman el título archivado, los cuales han sido elaborados por una entidad pública, o por particulares, estos podrán ser rectificadas por la misma autoridad o las partes que otorgaron dicho documento. En estos casos, no se requiere la presentación de una constancia de no modificación.

Así, si el error está en la DUA, deberá ser rectificada por la autoridad aduanera respectiva.

15. Dentro de las características registrables, tenemos que algunas no están relacionadas con la seguridad de las personas, como es el caso del número de motor y serie. La información y la base de datos de estas características es manejada por la Policía Nacional del Perú, por lo que no existe impedimento para que la rectificación de número de motor y serie se efectúe en mérito a la información del Certificado de Identificación Vehicular, sin necesidad de acreditar si ha efectuado o no modificaciones, siempre que en el certificado DIPROVE conste que los números de serie y de motor que se indican son los originales.

16. Finalmente, se debe precisar que mientras este vigente el artículo 23 del Reglamento de Inscripciones de Propiedad Vehicular, el Certificado de Identificación Vehicular es el título idóneo para rectificar el peso de los vehículos.

Interviene la Vocal Suplente María Teresa Salazar Mendoza de conformidad con la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 015-2007-SUNARP-PT del 25.1.2007

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
MARIA TERESA SALAZAR MENDOZA

RESOLUCIÓN QUE SUSTENTA EL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL VIGÉSIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADA LOS DÍAS 12 Y 13 DE ABRIL DE 2007.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 15 de junio de 2007. * _

1. NATURALEZA DEL PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito puede perjudicarse con dicha resolución.

Criterios sustentados en la Resolución 001-2007-SUNARP-TR-T del 3 de enero de 2007.

2. CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA

Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto.

Criterio sustentado en la Resolución N° 256-2007-SUNARP-TR-L del 27 de abril de 2007.

3. EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados.

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5 de marzo de 2007.

NATURALEZA DEL PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA

La naturaleza del plazo legal o convencional del pacto de retroventa es uno de caducidad.

CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio. Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito puede perjudicarse con dicha resolución.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 001-2007-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

RESOLUCIÓN N° 001-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, tres de enero del dos mil siete.

APELANTE : **NATALIA GUZMÁN CASTRO**
TITULO : **30537-2006**
INGRESO : **202-2006**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS**
ACTO INSCRIBIBLE : **CANCELACIÓN DE ASIENTO DE PACTO DE RETROVENTA**

SUMILLA(S) :

Naturaleza del plazo del pacto de retroventa

El plazo del pacto de retroventa es de caducidad, incluso el que ha sido pactado por los contratantes.

Cancelación de la inscripción del pacto de retroventa

Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Doña Natalia Guzmán solicitó la cancelación del asiento D4 de la partida 00018356 del Registro de Predios de Piura que contiene la inscripción del pacto de retroventa mediante el cual se le concede a doña Carmen del Pilar Guzmán

Castro el derecho de resolver unilateralmente el contrato de compraventa inscrito en el asiento C6, en virtud del cual dicha Natalia Guzmán adquirió la propiedad del predio. La solicitud de cancelación se fundamenta en que el pacto de retroventa se concertó con un plazo máximo de dos años, el cual ha vencido sin que la referida Carmen Guzmán haya ejercido su derecho.

El título formal está constituido por una solicitud simple acompañada de la declaración de Natalia Guzmán con su firma legalizada notarialmente, en la que afirma bajo juramento que Carmen Guzmán no ejerció su derecho de resolución dentro del plazo pactado.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Registradora Pública Dra. Ana Karina Kamahara Atarama, quien decretó su observación mediante esquila del 21.09.2006, cuyo texto literal es el siguiente:

“1.- Por el presente título se solicita la cancelación del asiento D4 de la partida registral 00018356, por caducidad.

2.- De conformidad con el artículo 1588 del Código Civil, el plazo para ejercitar el derecho de resolución de la compra venta en virtud al pacto de retroventa es de dos años tratándose de inmuebles.

3.- De conformidad con el artículo 2004 del Código Civil, los plazos de caducidad los fija la Ley, sin admitir pacto contrario.

4.- En ese sentido se advierte que al presente caso no le sería aplicable la caducidad solicitada, teniendo en cuenta que el plazo establecido para el pacto de retroventa no es de caducidad, tampoco el presente caso se encuadraría en los supuestos establecidos por el artículo 181 del Código Civil (caducidad del plazo).

5.- Siendo así, se entiende que el plazo establecido para ejercer el pacto de retroventa ha vencido el día 12/04/2006, según aparece publicitado en el referido asiento D4, no siendo procedente el levantamiento del pacto de retroventa por caducidad.

En todo caso se servirá aclarar.

DECISIÓN: Se OBSERVA el presente título.

Base Legal: Art. 32º del R.G.R.P., Código Civil.”

El título reingresó el 02.10.2006 junto con un escrito en el que la señora Guzmán “rectifica” su rogatoria inicial, a fin de solicitar que se cancele el asiento D4 por haber transcurrido el plazo pactado para ejercer la retroventa. Dicho reingresó mereció de la Registradora Dra. Kamahara el siguiente pronunciamiento, contenido en la esquila del 05.10.2006:

“1.- Vista la aclaración presentada en el reingreso, es preciso señalar que a efectos de dejar constancia en la partida registral Nº 00018356, que el plazo

del pacto de retroventa inscrito en el asiento D4 ha vencido sin haberse ejercido el derecho de resolución de la compra venta, deberá presentar una solicitud de doña Carmen María Guzmán Castro, con firmas legalizadas por notario, donde así lo manifieste.

Base Legal: Artículo 1588 del Código Civil, artículo 2004 del Código Civil

DECISIÓN: Se OBSERVA el título”.

El título reingresó por segunda vez el 16.10.2006, con un escrito en el que la señora Natalia Guzmán manifiesta que la solicitud de la Registradora Kahamara excede las facultades de calificación y además no está recogida en texto legal alguno. Añade que el numeral 1.7 de la Ley 27444 consagra el principio de presunción de veracidad en virtud del cual ha de presumirse que las declaraciones de los administrados responden a la verdad de los hechos, por lo cual su dicho según el cual la señora Carmen Guzmán no ejerció su derecho de resolución unilateral dentro del plazo pactado ha de tomarse como cierto.

Este segundo reingreso fue respondido por la Registradora Dra. Kamahara mediante la esquila del 24.10.2006, en el que se señala que:

“Visto el documento presentado en el reingreso es preciso señalar lo siguiente:

2.1.- Tal como se señaló en la observación formulada inicialmente de fecha 21-09-2006, no sería procedente la inscripción de la cancelación del asiento D4 de la partida registral 00018356, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 181, 1588 y 2004 del Código Civil.

2.2.- Del análisis de la partida registral, se entiende que el plazo establecido para ejercer el pacto de retroventa ha vencido el día 12/04/2006, según aparece publicitado en el referido asiento D4; por lo que no sería procedente una inscripción donde se señale que dicho plazo ha vencido; toda vez que del tenor del referido asiento D4 eso puede verificarse perfectamente.

2.3.- En ningún momento se solicitó en dicha observación la presentación de una nueva declaración jurada (tal como se afirma en el punto 5 del escrito presentado); solamente se le informó que la inscripción que se solicitaba no era procedente en base a los fundamentos expuestos.

2.4.- Con fecha 05-10-2006 y en base a lo afirmado en los documentos reingresados, se emitió una nueva esquila de observación donde se indicaba que a efectos de inscribir que el pacto de retroventa nunca ha sido ejercido, era necesaria la manifestación en ese sentido de la persona beneficiaria de dicho pacto, doña Carmen María Guzmán Castro.

DECISIÓN: Se OBSERVA el presente título.

Base Legal: Art. 32 del R.G.R.P., Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

La señora Natalia Guzmán interpuso recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el abogado James Hole Ventura. Los argumentos impugnatorios son los siguientes:

1. No existe constancia registral alguna acerca de que Carmen Guzmán haya hecho uso del pacto de retroventa dentro del plazo pactado e inscrito, por lo cual solicitar una declaración jurada otorgada por aquélla excede las facultades del Registro y no responde a regla legal alguna.
2. Registralmente, Carmen Guzmán no ha ejercido su derecho de resolución, y en todo caso la apelante asume todas las responsabilidades en caso resulte falsa su declaración jurada.
3. La Registradora Kamahara ha incurrido en falta al formular observaciones sucesivas, pues el documento otorgado por Carmen Guzmán no fue requerido en la primera esquila.
4. Si se aceptara que la única forma de cancelar la inscripción de la retroventa es mediante un documento otorgado por la vendedora, y ésta se negase a otorgarlo pese a haberse vencido el plazo pactado, la única vía sería la judicial, lo cual haría poco atractivo el uso de dicha figura para los contratantes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio vendido con pacto de retroventa está inscrito en la partida 00018356 del Registro de Predios de Piura.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como **ponente el Vocal Dr. Rolando A. Acosta Sánchez**.

La controversia se circunscribe a dilucidar si es válida la cancelación de la inscripción del pacto de retroventa por la sola constatación del vencimiento de su plazo, o si es necesario que la vendedora titular del derecho de resolución unilateral otorgue un documento declarando que no ejerció tal derecho.

VI. ANALISIS:

1. Consta del asiento C6 de la partida 00018356 que Carmen Guzmán vendió su cuota ideal a sus condóminas Natalia y Susana Guzmán. Según el asiento D4 de la misma partida, se pactó la retroventa de dicha cuota ideal por el plazo de dos años (hasta el 12.04.2006) “vencido el cual el contrato quedará firme en todos sus efectos”.
2. El pacto de retroventa está regulado por el artículo 1586 del Código Civil (CC). Confiere al vendedor el derecho de resolver unilateralmente el contrato sin

requerir de intervención judicial, dentro de un plazo que no puede exceder de dos años tratándose de inmuebles, según prescribe el artículo 1588 del mismo Código.

3. Para que opere el efecto resolutorio y, por consiguiente, la propiedad revierta a favor del vendedor, éste debe ejercer su derecho dentro del plazo pactado (o, de ser el caso, dentro del máximo permitido por ley). Planteada la disyuntiva de calificar dicho plazo como uno de prescripción o caducidad, este Tribunal considera que en la medida que los contratantes son libres para fijar el plazo sin exceder el máximo establecido en la ley, ha de asumirse que se trata de un plazo de caducidad. Sobre el tópico, Rubio Correa señala que *“es posible que las partes fijen plazos de caducidad cuando no contravengan uno que haya sido establecido por ley”*. El autor citado hace notar también que la regla difiere tratándose de la prescripción, pues mientras el artículo 2000 del CC excluye que se fijen plazos prescriptorios por medios distintos a la ley, el artículo 2004 se limita a establecer que los plazos fijados legalmente no pueden modificarse¹⁵⁹.
4. La tesis del plazo de la retroventa como uno de caducidad es casi unánime en la doctrina nacional y extranjera. Así, Arias Schreiber, comentando el artículo 1588 del CC, señala que *“... el plazo es uno de caducidad, corre por lo tanto contra toda clase de personas, aun cuando sean incapaces. Si el vendedor (...) deja transcurrir su plazo sin ejercitarlo, se produce entonces su extinción y ésta opera de pleno derecho”*¹⁶⁰. La doctrina comparada tiene también la misma posición acerca de la naturaleza del plazo para ejercer el derecho de retroventa. Así, Lacruz y Sancho señalan que dicho plazo es *“... de caducidad, y no de prescripción, con todas las consecuencias sustantivas y procesales”*¹⁶¹.
5. En consecuencia, la posición de la Registradora Dra. Kamahara en el sentido que el plazo regulado por el artículo 1588 del Código Civil no es de caducidad carece de sustento jurídico. Además, este Tribunal advierte que dicha Registradora no ha explicado en la esquila correspondiente las razones por las cuales la aplicación del artículo 2004 del CC determina que el plazo en cuestión no sea uno de caducidad, infringiendo así el deber de motivación adecuada recogido por los artículos 139.5 de la Constitución, IV.1.2 del TP y 6 de la Ley 27444, por lo cual se le recomienda a la citada funcionaria no limitarse a citar disposiciones legales o reglamentarias al motivar sus

¹⁵⁹ Marcial RUBIO CORREA: *Prescripción y caducidad: la extinción de acciones y derechos en el Código Civil*, Lima, Fondo Editorial PUCP, 1990, Vol. VII, p. 73.

¹⁶⁰ En el mismo sentido: Manuel DE LA PUENTE Y LAVALLE: *Estudios sobre el contrato de compraventa*, Lima, 1999, Gaceta Jurídica, 1ra. ed., p. 250.

¹⁶¹ José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona, J.M. Bosch Editor, 1994, 3ra. ed., Tomo II, Vol. 2, p. 80.

decisiones denegatorias, sino que debe, necesariamente, realizar la interpretación correspondiente de ellas y exponer los motivos por los cuales los hechos probados se subsumen dentro de las hipótesis legales.

6. La consecuencia jurídica de estimar como de caducidad el plazo del cual dispone el vendedor para ejercer su derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa es que vencido dicho plazo desaparece el derecho de aquél, sin que quede subsistente acción alguna en contra del comprador, consolidando éste su derecho de propiedad, pues dicho derecho queda liberado de la posibilidad de revertir al vendedor.
7. Tratándose de derechos inscritos sujetos a plazo de caducidad, es evidente que ésta opera por el sólo transcurso del tiempo, sin requerirse de asiento cancelatorio que expresamente reconozca la caducidad. La Cruz y Sancho enseñan al respecto que *“Formalmente, la caducidad se hace constar mediante una cancelación (...). Tales asientos no son cancelaciones en sentido propio, porque no extinguen por sí la inscripción o anotación (...), sino que manifiestan una extinción del asiento ya realizada. Éste, aun antes de estar cancelado, carece ya de eficacia”*¹⁶². De ahí que el artículo 103 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos haya establecido que *“(l)os asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte”*.
8. Pero, debe precisarse que el derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa se ejerce extrarregistralmente, incluso cuando se encuentra inscrito, pues la constancia registral del mismo no está prevista legalmente como requisito de validez, ni siquiera de eficacia. De ese modo, aunque el ejercicio del derecho resolutorio no conste inscrito, si fue ejercido dentro del plazo de caducidad legal o convencional será plenamente oponible *inter partes*. Ello justifica que sea válida la inscripción de la resolución unilateral dispuesta por el vendedor dentro del plazo pactado o el fijado por ley *aun cuando se hubiera cancelado la inscripción del pacto*, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito pueda perjudicarse con dicha resolución.
9. En consecuencia, vencido que fue el plazo pactado para que Carmen Guzmán ejerza su derecho resolutorio de la compraventa inscrita en el asiento C6 de la partida 00018356, y no habiéndose inscrito o anotado acto alguno del cual se desprende meridianamente que dicha persona hizo uso del pacto de

¹⁶² José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: *op. cit.*, Tomo III-bis p. 247.

retroventa, ha de considerarse extinguido por caducidad tal derecho, siendo suficiente para practicar el asiento cancelatorio correspondiente que el interesado presente una solicitud simple, formalidad que ha sido satisfecha en exceso en el presente caso toda vez que la apelante ha presentado una declaración jurada con su firma legalizada notarialmente, en la que no sólo manifiesta que el plazo transcurrió sin que Carmen Guzmán haya invocado el citado pacto, sino que incluso se hace responsable por la falsedad de dicha declaración.

10. Precisamente por considerar que el plazo de la retroventa es uno de caducidad, legislaciones como la española (obligado referente en materia de Derecho Registral para el ordenamiento peruano) establecen previsión similar. Así, Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill señalan que *“el derecho de retracto (convencional, que es sustancialmente similar al pacto de retroventa peruano) se extingue en especial por caducidad, para cuyo supuesto el art. 177 del Reglamento Hipotecario establece que ‘para extender la que previene el art. 23 de la Ley en los casos de venta con pacto de retro, bastará que, transcurridos ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la conveniente petición al Registrador ...”*¹⁶³
11. En orden a lo expuesto, este Tribunal considera que ***para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.*** Siendo así, se revoca la observación formulada, y se dispone la inscripción del venido en grado.
12. Ahora bien, el cuestionamiento que puede formularse a este tesis residiría en que si el ejercicio del derecho resolutorio no requiere de la inscripción para su validez, el Registro no puede presumir *a priori* que el vendedor no invocó el pacto de retroventa por el sólo hecho de que el plazo ha vencido sin que se haya hecho constar en el Registro la resolución. Frente a ello debe señalarse que si bien esa posición es razonable, pierde de vista que las instituciones de Derecho Civil Patrimonial son útiles a los privados en la medida que les permitan reducir sus costos de transacción, lo cual no sucedería si es que la cancelación del pacto de retroventa queda librada en forma exclusiva a la voluntad del vendedor, ya que si éste no ejerce el derecho dentro del plazo y sin embargo no accede a otorgar el título cancelatorio, la única vía posible para

¹⁶³ Ramón Ma. ROCA SASTRE y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tono V, p. 639.

el comprador que quiere consolidar su derecho será la judicial, incrementando así sustancialmente el costo efectivo del inmueble.

13. De otro lado, los efectos de oponibilidad y fe pública registral suponen para los adquirentes de derechos inscritos una cierta carga de diligencia, pues sólo si los correspondientes títulos acceden al Registro podrán generarse los citados efectos. Por ello, el vendedor que oportunamente hizo uso del pacto de retroventa debe hacer constar, en forma igualmente oportuna, esa circunstancia en la partida del inmueble. De lo contrario, habrá que considerar que dicho pacto nunca fue invocado por el vendedor, toda vez que la presunción de exactitud y validez a que se refiere el artículo 2013 del Código Civil también es una de *integridad*: ha de presumirse que los únicos derechos que recaen o afectan el predio son los que aparecen en la partida, y en consecuencia, si la resolución derivada de la retroventa no fue inscrita dentro del plazo de caducidad legal o convencional, ha de asumirse que dicho derecho no fue inscrito, sin perjuicio de lo señalado en la aparte final del fundamento 8 de la presente.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado,

VII. RESOLUCION:

REVOCAR las observaciones formuladas al venido en grado, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN.**

Regístrese. Comuníquese.

HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
WALTER E. MORGAN PLAZA
ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA

Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 256-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 256 –2007-SUNARP-TR-L

Lima, 27 ABRIL 2007

APELANTE : **ELIPIA ARMANDA COLLAS RIVERA.**
TÍTULO : 631480 del 12-12-2006.
RECURSO : 5619 del 30-1-2007.
REGISTRO : Personas Jurídicas de Lima.
ACTO (s) : Nombramiento de consejos.

SUMILLA

CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA:

“Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción del nombramiento de los consejos de administración y de vigilancia de la Cooperativa de Servicios Especiales Mercado Santa Rosa de las Américas Ltda. (en adelante la Cooperativa), acordada en asamblea general del 31-3-2005 continuada el 3-4-2005.

A dicho efecto se presenta:

- a) Copia certificada notarial del acta de asamblea general del 31-3-2005 continuada el 3-4-2005.
- b) Declaración jurada relativa a la convocatoria y al quórum de la asamblea general 31-3-2005 continuada el 3-4-2005.
- c) Cargos de recepción de la convocatoria a la asamblea del 31-3-2005.
- d) Relación de socios hábiles al 31-3-2005.
- e) Esquela de convocatoria a la asamblea del 31-3-2005.
- f) Copia certificada notarial de la relación de asistentes a la asamblea del 31-3-2005.

- g) Copia certificada notarial del acta de instalación del consejo de administración del 04-4-2005.
- h) Copia certificada notarial del acta de reestructuración del consejo de administración del 18-4-2005.
- i) Copia certificada del acta de instalación del consejo de vigilancia, del 4-4-2005.
- j) Copia certificada del acta del consejo de vigilancia del 17-11-2004, en la que se acordó por unanimidad declarar la vacancia de su condición de dirigente del consejo de vigilancia de Florencia Badillo Contreras.
- k) Carta de renuncia al consejo de administración, presentada por Aurora Palomino H., con firma legalizada notarial.
- l) Carta de renuncia al consejo de administración, presentada por Valentín Lacuña P., con firma legalizada notarial.
- m) Carta cursada a Florencia Badillo Contreras, en la que se le recomienda asistir a las sesiones del consejo de vigilancia.
- n) Carta cursada a Florencia Badillo Contreras, en la que se le informa que ha incurrido en causal de vacancia automática conforme al Art. 56 del estatuto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, César Antonio Perfecto Alba, tachó el título en los siguientes términos:

“De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título por las siguientes consideraciones:

1.- La asamblea General del 31.3.2005, continuada el 3.4.2005, no fue convocada con 8 días de anticipación que exige el Artículo 27° del estatuto; pues según el aviso de convocatoria que se transcribe en la declaración jurada de convocatoria, ésta fue convocada el 23.03.2005 y de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Resolución N° 082-2006-SUNARP-TR-T del 26.05.2006, el plazo estatutario de anticipación con la que se efectúa la convocatoria a asamblea general, deberá excluir el día inicial e incluir el día final, por lo que el plazo transcurre íntegramente cuando ha vencido el día final. En tal sentido, si la convocatoria se realizó el 23.3.2005 y el plazo de anticipación establecida por el estatuto es de 8 días, la asamblea general debió realizarse a partir del 1.4.2005 y no antes.

El defecto de convocatoria, invalida la asamblea general; por lo tanto, no puede generar ningún efecto jurídico, defecto insubsanable que justifica la tacha sustantiva del presente título.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, el título también tiene los siguientes defectos:

2.- En la declaración jurada relativa al quórum de la asamblea general del 31.3.2005, no contiene la relación de socios que asistieron el 03.04.2005, tal como lo exige el artículo 3° de la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN del 29.11.2001 y Art. 2 Inc. 2.1) de la Resolución N° 609-2002-SUNARP/SN del 20.12.2002.

3.- Teniendo en cuenta que la renuncia del directivo Fortunato Garay Sotelo, no fue tema de agenda en convocatoria a la asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005), deben presentar la copia certificada de su carta de renuncia, donde el citado Sr. manifieste su voluntad indubitable de renunciar al cargo de miembro del consejo de administración.

4.- Teniendo en cuenta que la asistencia a la asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005), fue de 70 socios hábiles, en la elección de los miembros del consejo de administración, se emitieron 58 votos, en los del Consejo de Vigilancia y Comité Electoral, 56 votos, respectivamente; si cada socio tiene derecho a un voto, tal como lo exige el artículo 5 inc. b.3) de los estatutos el art. 6° inc. 6.6) de la Ley General de Cooperativas, el número de votos emitidos debe coincidir con la de los asistentes.

5.- En el acta de asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005), no consta la designación previa de los socios que, conjuntamente con los integrantes del Consejo de administración, suscribieron el acta en la cual consta asentada, tampoco consta que ésta haya sido aprobada, tal y como lo señala el Art. 32 de los estatutos.

6.- En el acta de sesión del Consejo de administración del 4.4.2005, no consta la mayoría con la que fue nombrada doña Elva Guevara de Robles, en el cargo de Gerente de la Cooperativa; en consecuencia, no es posible verificar la validez de este acuerdo, tal como lo señaló el Tribunal Registral a través de la Resolución N° 384-2003-SUNARP-TR-L del 20.6.2003 donde señala: "En las actas que contienen los acuerdos adoptados por los órganos colegiados de las personas jurídicas debe constar la mayoría con que fueron adoptados dichos acuerdos o la circunstancia de haber sido adoptados por unanimidad."

Además de lo expuesto en el párrafo que antecede, de acuerdo con lo señalado en el artículo 35° del estatuto, en la sesión de instalación del Consejo de Administración, únicamente se trata el tema referido a la elección de los cargos directivos.

7.- En la sesión del Consejo de Vigilancia del 4.4.2005, no consta la instalación de Florencia Badillo Contreras, no obstante que a la fecha de la citada sesión, aún tenía mandato vigente. Se deja constancia que compete a la asamblea general remover a los miembros directivos de la Cooperativa.

8.- No presentaron las copias certificadas por notario público del acta de la sesión de instalación del Comité Electoral, correspondiente a la renovación por tercios efectuada en asamblea general del 31.3.2005 (continuada el

03.04.2005). De conformidad con el Art. 2011 del Código Civil.

9.- No acreditaron que las personas electas como directivos, sean socios de la cooperativa, tal como lo señala el Art. 6 inc. 6.6) de la Ley de Cooperativas.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Expresa la apelante que el título ha sido presentado en tres oportunidades, habiendo sido calificado por el mismo Registrador César Perfecto Alba. En la primera presentación, el Registrador no efectuó tacha sustantiva, sino observó el título por defectos subsanables.

En las dos siguientes presentaciones el título fue objeto de tacha sustantiva, que se ampara en la resolución del Tribunal Registral N° 082-2006-SUNARP-TR-T del 26.05.2006, la que no puede ser aplicada a este caso por cuanto la asamblea se celebró con anterioridad a la expedición de dicha resolución.

Considera que el Registrador no ha cumplido el Art. 33 literal a.1 y a.2, pues habiendo conocido el mismo título, no podía realizar nuevas observaciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. La COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES MERCADO SANTA ROSA DE LAS AMÉRICAS LTDA., corre registrada en la partida electrónica N° 03006761 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

La modificación total del estatuto se inscribió en el asiento C00012 (título 4846 del 9-1-2003).

El art. 27 del estatuto establece que la convocatoria a asamblea general será realizada por el consejo de administración con 8 días calendario de anticipación mediante avisos en carteles publicados en las puertas de acceso del mercado y mediante esquelas entregadas con cargo.

2.La última renovación por tercios inscrita fue realizada en asamblea general del 30-3-2004, estando el consejo de administración presidido por Fortunato Garay Sotelo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 067-2007-SUNARP/PT del 20 de abril del 2007.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- a) ¿Cómo debe computarse el plazo de antelación de la convocatoria a asamblea general?
- b) Cuando una asamblea se suspende para continuar en distinta fecha: ¿debe computarse nuevamente el quórum?
- c) ¿El número de votos emitidos en una asamblea general debe coincidir con el número de asistentes?
- d) ¿En el acta debe constar la designación de los socios que la suscriben?
- e) Para inscribir la renovación de tercios acordada por una cooperativa: ¿se requiere presentar copia certificada de la sesión de instalación del comité electoral que se elige en dicha asamblea?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 30 de la Ley General de Cooperativas establece que el consejo de administración es el órgano responsable del funcionamiento administrativo de la cooperativa, teniendo, entre otras atribuciones, la de convocar a asamblea general, con determinación previa de su agenda, y a elecciones anuales. En este sentido, el artículo 27 del estatuto de la Cooperativa de Servicios Especiales Mercado Santa Rosa de las Américas L.T.D.A., (título archivado N° 4846 del 9 de enero de 2003), establece que: *"Compete al Consejo de Administración realizar la convocatoria a asamblea general. La citación se efectúa con ocho (08) días calendarios de anticipación mediante avisos en carteles colocados en las puertas de acceso del mercado o mercados de su propiedad y mediante esquelas entregadas con cargos a todos los socios en sus respectivos puestos (...)."*

2. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la renovación por tercios del consejo de administración y del consejo de vigilancia acordada por la Cooperativa, en asamblea general del 31.3.2005 continuada el 3.4.2005. Al respecto, el Registrador ha señalado que dicha asamblea, no fue convocada con los 8 días de anticipación que exige el Artículo 27° del estatuto; pues según el aviso de convocatoria que se transcribe en la declaración jurada de convocatoria, ésta fue convocada el 23.3.2005 y de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 082-2006-SUNARP-TR-T del 26.5.2006, el plazo estatutario de anticipación con la que se efectúa la convocatoria a asamblea general, deberá excluir el día inicial e incluir el día final, por lo que el plazo transcurre íntegramente cuando ha vencido el día final.

En tal sentido, sostiene que si la convocatoria se realizó el 23.3.2005 y el plazo de anticipación establecido por el estatuto es de 8 días, la asamblea general debió realizarse a partir del 1.4.2005 y no antes, por lo tanto, el defecto de convocatoria, invalida la asamblea general, constituyendo defecto insubsanable que justifica la tacha sustantiva del presente título.

3. El art. 183 del Código Civil regula las reglas para el cómputo de los plazos, reglas que - conforme al art. 184 del mismo Código -, son

aplicables a todos los plazos legales o convencionales, salvo disposición o acuerdo diferente.

En el numeral 4 del art. 183 se estipula: *El plazo excluye el día inicial e incluye el día del vencimiento.*

Sobre dicho precepto legal, la Cuarta Sala del Tribunal Registral, a través de la Resolución N° 082-2006-SUNARP-TR-T del 26.5.2006, se ha pronunciado en el sentido que la regla contenida en el numeral 4 del Art. 183 es aplicable al cómputo del plazo de antelación de la convocatoria a sesión de asamblea general, de manera que para dicho cómputo no debe contarse el día en que se publica o cursa la convocatoria y debe transcurrir íntegramente el plazo previsto, de modo que la sesión deberá celebrarse al día siguiente de cumplido dicho plazo.

Así, conforme a este criterio interpretativo, al aplicar la regla contenida en el numeral 4 del art. 183 del Código Civil, se incurriría en error si se entendiera que la norma citada permitiera que en el caso de cómputo del plazo de antelación de la convocatoria, la sesión de la asamblea general se realizara el último día del plazo de antelación establecido, por cuanto al señalar el dispositivo normativo que el plazo incluye el día del vencimiento, debe previamente a la celebración de la asamblea transcurrir íntegramente el plazo previsto.

No obstante ello, debe tenerse presente que la sesión de la asamblea general habría podido realizarse el día del vencimiento sólo si el plazo de antelación de la convocatoria fuera un plazo máximo; pero normalmente, en la mayoría de los casos se trata de un plazo mínimo, que debe transcurrir íntegramente desde la convocatoria hasta la celebración de la sesión.

4. Ahora bien, puede entenderse válidamente, como lo ha hecho la persona jurídica en el caso subexámine, que cuando el estatuto (o disposición legal) establece que la convocatoria debe publicarse o cursarse con determinada anticipación, se está optando por una regla distinta a la prevista en el numeral 4 del art. 183 del Código Civil, lo que se encuentra expresamente permitido por el art. 184¹⁶⁴ del Código Civil.

En tal caso, salvo disposición legal o estatutaria en contrario, el cómputo de la anticipación de la convocatoria, puede válidamente, computarse desde la realización de la convocatoria, esto es, incluir el día inicial del cómputo del plazo como anticipación; pues se entiende que el estatuto o norma legal, ha optado por una regla distinta a la establecida en la primera parte del numeral 4 del Art. 183 del Código Civil; por lo que el cómputo del plazo de anticipación incluirá el día de la realización de la convocatoria, pero, excluirá el día de celebración de la sesión.

¹⁶⁴

CODIGO CIVIL: Art. 184.- Las reglas del artículo 183 son aplicables a todos los plazos legales o convencionales, salvo disposición o acuerdo diferente.

Conforme al art. 31¹⁶⁵ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante: RGRP), en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro; por tanto, cuando las normas admiten distintas interpretaciones, como ocurre en el presente caso, deberá optarse por aquella que favorezca a la inscripción.

5. En aplicación del segundo párrafo del inciso b.2) del artículo 33¹⁶⁶ del RGRP, esta Sala sometió al XXV Pleno del Tribunal Registral, realizado en Lima los días 13 y 14 de abril del 2007, la aprobación de un precedente de observancia obligatoria sobre este tema, habiéndose aprobado el siguiente criterio de observancia obligatoria:

COMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACION DE LA CONVOCATORIA:

"Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto."

...

En el presente caso, el artículo 27 del estatuto de la Cooperativa, preceptúa que la convocatoria a asamblea general ha de efectuarse con una anticipación de por lo menos 8 días, por lo que si iniciamos el cómputo del plazo de anticipación a partir del día 23.3.2005 advertimos que los ocho días de antelación se cumplieron el 30.3.2005; en consecuencia, la convocatoria de la asamblea programada para el día 31 de marzo de 2005, cumple con la antelación prevista en el citado precepto estatutario.

Dicho esto, corresponde dejar sin efecto el numeral 1 de la tacha formulada por el Registrador.

¹⁶⁵ RGRP: Art. 31.- (...). En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

¹⁶⁶ RGRP: Art. 33.- (...).El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...).

b) En la segunda instancia.

(...).

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Sin embargo, podrá dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso, la Resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria.

(...).

6. Por otro lado, la Resolución N° 331-2001-SUNARP, estableció criterios uniformes de calificación registral sobre acreditación de convocatorias y cómputo de quórum en asambleas generales de las asociaciones y comités. Estos criterios fueron ampliados a las cooperativas, por la Resolución N° 609-2002-SUNARP/SN.

En la calificación registral de acuerdos de asambleas generales de cooperativas, el Registrador verificará la validez de la convocatoria a asamblea general así como la existencia del quórum requerido para su realización, conforme a su estatuto y la ley.

Al amparo de dichas resoluciones se han presentado declaraciones juradas referidas a la convocatoria y quórum a la asamblea del 31.3.2005, continuada el 3.4.2005, las que han sido suscritas por Fortunato Garay Sotelo, presidente del Consejo de administración de la Cooperativa de Servicios Especiales Mercado Santa Rosa de las Américas Ltda.

7. El artículo 3 de la Resolución N° 331-2001-SUNARP/SN establece que para efectos de acreditar el quórum de las asambleas generales, en reemplazo de la lista de asistentes y del registro de miembros, podrá presentarse una declaración jurada formulada por el presidente del consejo directivo o por quien legal o estatutariamente se encuentre facultado para reemplazarlo. Dicha declaración consignará:

a) El número de miembros - en este caso de la cooperativa -, que se encuentran habilitados para concurrir a la asamblea respectiva, a la fecha del acta materia de calificación, precisando los datos necesarios que identifiquen al libro del registro de miembros en que se basa para brindar la declaración, tales como su número y fecha de legalización si lo tuviera.

b) El número de los miembros que asistieron y demás circunstancias que resulten necesarias para el cómputo del quórum.

8. En el presente caso, respecto de la declaración jurada relativa al quórum con firma legalizada por el notario Fidel D´Jalma Torres Zevallos del 15 de septiembre de 2006, la observación del Registrador se contrae a señalar que dicha declaración jurada no contiene la relación de socios que asistieron a la asamblea del 3.4.2005.

Al respecto, en el punto 5.13 del acta de la asamblea general del 31.03.2005 se señaló lo siguiente: *"(...) El presidente del Comité Electoral Américo Luna en coordinación con el Presidente del Consejo de Administración, suspenden la asamblea y el acto eleccionario porque ya había transcurrido más de dos horas y siendo las 2:30 A.M. del día primero de abril del año 2005 por que no habían mas candidatos para cubrir las vacantes requeridas, consultó a la asamblea la suspensión de la misma para continuarla el día domingo 3 a las cinco pasado meridiano. La*

asamblea por unanimidad acordó suspenderla para continuarla el 3 de abril del 2005 a horas 5:00 p.m.”

Así, la sesión del 3 de abril de 2005, no constituye una nueva asamblea, sino la continuación de la asamblea general extraordinaria del 31.3.2005; y atendiendo a que en la parte introductoria del acta de continuación se señala: *“Siendo las 5:00pm del día 3 de abril del 2005 en el local de la cooperativa sito en Jr. Leoncio de los Angeles N° 573 del distrito de San Martín de Porres con la asistencia de los mismos socios con excepción del socio Valentín Lacuña Paccosoncco, el Presidente del Comité Electoral Américo Luna con el consentimiento del presidente del Consejo de Administración dio inicio a la continuación de la asamblea del acto eleccionario, (...)”*; por tanto, el quórum quedó acreditado con la instalación de la asamblea del 31.3.2005; máxime si del tenor del acta del 3.4.2005 (continuación de la asamblea) fluye con claridad meridiana que se encuentran presentes los mismos socios con los que se instaló la asamblea (31.3.2005), excepto el socio Valentín Lacuña Paccosoncco.

Siendo así y teniendo en cuenta que la declaración jurada con firma legalizada del 15.9.2006, efectuada al amparo de la Res. N° 331-2001-SUNARP/SN, reúne los requisitos establecidos en el art. 3 de la citada Resolución, debe revocarse el numeral 2 de la esquila de tacha.

9. Respecto a la renuncia del directivo Fortunato Garay Sotelo, cabe advertir que en el acta de asamblea del 31 de marzo de 2005, continuada el 03.04.2005, se señaló lo siguiente: *“(…) antes de proseguir con las elecciones (...) el Sr. Fortunato Garay Sotelo ante la asamblea presentó su renuncia irrevocable a su condición de dirigente y quedando con conocimiento y consentimiento de esta asamblea esta renuncia posteriormente el Sr. Américo Luna V. Presidente del Comité Electoral antes de anunciar el cuadro de vacantes preguntó al Sr. Fortunato Garay Sotelo si mantenía su renuncia y el ratificó su renuncia por lo que el Presidente del Comité Electoral ante dicha renuncia irrevocable como dirigente del Consejo de administración señala que la asamblea general deberá proceder a la elección de otro miembro del Consejo de Administración en remplazo del consejero Fortunato Garay Sotelo para el periodo 2005-2006 que debía cumplir el renunciante.”*

Conforme a lo expresado, el consejero Fortunato Garay Sotelo presentó su renuncia irrevocable al cargo de presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa, la cual fue reafirmada ante Américo Luna Velásquez, Presidente del Comité Electoral, en la misma asamblea. Dicho acto no fue tema de agenda, pues a la fecha de la convocatoria (23.3.2005) aun no se había producido la renuncia.

En tal sentido, el Registrador exige la presentación de la carta de renuncia; sin embargo, como lo ha manifestado el usuario en la apelación y en los escritos anexos la solicitud de inscripción, no cuenta con dicha carta de

renuncia, habida cuenta, que ésta se produjo de manera verbal en forma directa ante la misma asamblea.

Al respecto, la Ley General de Cooperativas ni el Estatuto, han previsto forma alguna para acreditar la renuncia al cargo de directivo, como tal, en virtud de lo previsto en el art. 143¹⁶⁷ del Código Civil, cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente; por tanto, resulta admisible que la renuncia formulada verbalmente pueda ser acreditada mediante el acta de asamblea, donde conste la firma del directivo renunciante, habida cuenta, que como lo señala reiterada jurisprudencia registral¹⁶⁸, el acta constituye la expresión escrita del desarrollo de la asamblea, cuyo contenido en principio, se presume cierto, pues la suscripción de la misma otorga autenticidad y certeza de que lo expresado corresponde realmente al desarrollo de la asamblea; por ende, siempre que la ley o el estatuto no haya previsto forma alguna para la renuncia, la constancia asentada en el acta, respecto a la renuncia formulada verbalmente por un directivo, resulta suficiente para acreditar e inscribir dicha renuncia.

En consecuencia, corresponde revocar el numeral 3 de la esquila de tacha.

10. El estatuto de la cooperativa nace de la voluntad de los socios, constituyendo así el instrumento fundamental que rige la vida interna de la cooperativa¹⁶⁹. Como tal, sus disposiciones resultan de obligatorio cumplimiento para los socios que integran la cooperativa, siendo indispensable que se respeten, las formalidades establecidas para la convocatoria, celebración y adopción de los diversos acuerdos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines de dicha persona jurídica.

En este sentido, tanto del listado de asistentes consignado en la declaración jurada de quórum, así como de la copia legalizada del libro denominado "Registro de asistencia de socios a las asambleas generales" se aprecia que la asistencia a la asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005), fue de 70 socios hábiles, los cuales, en virtud del literal b3) del artículo 5 de su norma estatutaria, cuentan con derecho a un voto por persona, independiente de la cuantía de sus aportaciones. Sin embargo, del acta de la asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005) se advierte que para la elección de los miembros del consejo de administración, se emitieron 58 votos, mientras que para la elección de los miembros del consejo de vigilancia y del comité electoral, se emitieron 56 votos, respectivamente. Asimismo, si bien el proceso eleccionario se llevó a cabo el 3.4.2005, cabe señalar que de acuerdo con la parte introductoria de la presente acta, se precisó que la continuación de la asamblea del

¹⁶⁷ CODIGO CIVIL. Art. 143.- Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden utilizar la que juzguen conveniente.

¹⁶⁸ Res. N° 083-2007-SUNARP-TR-L del 9.2.2007.

¹⁶⁹ El estatuto de la persona jurídica es un conjunto de normas que regulan su estructura interna, el desarrollo de su actividad, sus fines, y otros aspectos, constituyendo una especie de ley fundamental para ésta.

31.3.2005 contó con la asistencia de todos los socios asistentes a la asamblea del 31.3.2005 con excepción del socio Valentín Lacuaña Paccosoncco, es decir, con la presencia de 69 socios.

Ahora bien, respecto a la mayoría para la adopción de acuerdos, el art. 30 del estatuto preceptúa: *“Acuerdos. En asamblea general, los acuerdos se adoptan por mayoría simple de votos; en caso de empate, se procede a una nueva votación. Sin embargo, los acuerdos para la modificación del estatuto y reglamento de elecciones, transformación, fusión o liquidación de la cooperativa, son adoptados con los votos de los 2/3 del total de los socios hábiles presentes en la asamblea”*.

En consecuencia, aun cuando el número de votos emitidos al momento de elegir a los integrantes del consejo de administración (58); y el número de votos emitidos en la elección del consejo de vigilancia y comité electoral (56) discrepa del número total de los asociados asistentes (70); los votos emitidos satisfacen la mayoría necesaria para la adopción válida del acuerdo conforme a su estatuto.

En ese sentido, si bien no existe coincidencia entre el número de votos emitidos y el número de los asistentes a dicha asamblea, tal discrepancia resulta irrelevante; pues se cuenta con la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos, por lo que corresponde revocar el numeral 4 de la esquila de tacha.

11. El artículo 32 del estatuto de la Cooperativa, señala: *“De todo lo actuado y decidido en la asamblea general, se levanta un acta, en está consta el número de votos con que adoptaron los acuerdos. El acta es firmada por los integrantes del consejo de administración y dos socios que designe la misma asamblea.”*

De la revisión del acta de asamblea general del 31.3.2005 (continuada el 3.4.2005) advertimos que suscriben dicha acta conjuntamente con los integrantes del Consejo de administración, Sila E. Valdez Ocrospoma y Sócrates Casachahua Cárdenas, en calidad de socios designados para la suscripción del acta. Si bien es cierto, no consta su previa designación y que ésta haya sido aprobada, en su intervención se señala que fueron designados para tal efecto, lo que resulta suficiente para acreditar la forma del acta prevista en el estatuto. Consecuentemente, debe revocarse el numeral 5 de la esquila de tacha.

12. No obstante lo señalado el ítem que antecede, advertimos que Sócrates Casachahua Cárdenas, no figura en la nómina de asistentes a la asamblea del 31.03.2005 contenida en la declaración jurada relativa al quórum; por tanto, en virtud a lo establecido en el art. 33 (literal c.2)¹⁷⁰ y 40º del RGRP,

¹⁷⁰ Art. 33.- El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: (...).

corresponde observar el título; a fin de que se aclare lo pertinente, toda vez, que no se encuentra debidamente acreditada la exigencia prevista en el art. 32 del Estatuto.

En este sentido, corresponde ampliar la denegatoria en este extremo.

13. El literal c) del artículo 38 del estatuto de la cooperativa establece que el presidente del consejo de administración tiene las siguientes facultades: *“ejercer las funciones de gerencia hasta que asuma este cargo quien debe desempeñarlo de conformidad con las leyes vigentes, no debiendo excederse mas de treinta días.”*

En mérito de dicha norma estatutaria, el consejo de administración en su sesión del 4.4.2005 acordó lo siguiente: *“(...) la Sra. Elva Guevara de Robles como presidenta electa juramentó y procedió a juramentar a las demás dirigentes al mismo tiempo, (...) manifestó que se dejará pendiente la designación del nuevo gerente hasta una próxima sesión en donde se encuentren presentes todos los dirigentes; indicó que en sujeción al artículo 38 inciso “c” del estatuto, transitoriamente se hará cargo de la gerencia.”*

La observación del Registrador se contrae a señalar que en dicha acta se ha omitido consignar el número de votos o la mayoría obtenida con la que fue nombrada Elva Guevara de Robles en el cargo de gerente de la Cooperativa.

14. Al respecto, dado que las actas en general, son la expresión escrita de la celebración de la asamblea o sesión del órgano colegiado, deben entenderse como requisitos mínimos a consignar el día, hora, lugar, el nombre de quien preside la asamblea o sesión, los acuerdos a los que se arriba y la mayoría con la que fueron adoptados, así como la firma de quien presidió la asamblea o sesión y de quien actuó como secretario.

En este orden de ideas, si bien es cierto, el estatuto de la cooperativa, faculta al presidente del consejo de administración para ejercer provisionalmente el cargo de gerente hasta la designación del nuevo gerente, para efectos de la inscripción de este acuerdo, resulta ineludible que en el acta conste la mayoría o la circunstancia de haber sido aprobado por unanimidad, la designación de Elva Guevara de Robles en el cargo de gerente de la Cooperativa.

No obstante lo expresado, fluye de los escritos anexados a la solicitud de inscripción y del recurso materia de apelación que no es de interés del presentante la inscripción del nombramiento transitorio de la Gerente; sin

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...).

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

embargo, en la solicitud de inscripción no consta que se haya formulado reserva de la rogatoria¹⁷¹.

Siendo así, el usuario podrá formular desistimiento parcial de la rogatoria mediante escrito con firma legalizada por notario o por fedatario de esta Oficina Registral, conforme a lo previsto en el art. 13º del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁷².

En tal contexto, corresponde dejar sin efecto el numeral 6 de la esquila de tacha; y precisar que en tanto no es de interés del usuario la inscripción de este acto, podrá formular desistimiento parcial de la rogatoria en la forma señalada.

Por tanto, se deja sin efecto el numeral 6 de la observación.

15. Respecto a los supuestos de vacancia en el cargo de miembro directivo del consejo de administración o de vigilancia, comité electoral o de educación, el artículo 56 del estatuto de la Cooperativa, establece:

- Cesa automáticamente en sus funciones, el dirigente que no asiste a tres sesiones consecutivas o cinco alternadas, en un periodo de cinco meses, sin licencia previa de sus respectivos órganos,.

- También vaca automáticamente en el cargo el directivo que deja de ser socio hábil de la cooperativa.

Al respecto, advertimos que si bien el citado precepto estatutario establece las causales por las cuales opera la vacancia automática de los cargos directivos; sin embargo, para efecto de su inscripción, siempre será necesario que el reconocimiento de la ocurrencia de la causal se encuentre plasmado en acta del órgano competente.

En el caso de autos, el estatuto (inc. b del art. 45) ha previsto que el consejo de vigilancia acepta la dimisión de sus miembros.

¹⁷¹ RGRP: TITULO PRELIMINAR: III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. **La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.** (...).

¹⁷² Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria: El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma. (...).

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

Cabe preguntarse entonces, si el consejo de vigilancia puede o no declarar la vacancia, cuando alguno de sus directivos ha incurrido en la causal de vacancia automática, esto es, deja de asistir a las sesiones de consejo (art. 56).

Guillermo Cabanellas¹⁷³, entiende por: “*Dimisión. Renuncia a cargo, empleo o comisión.// Abandono de un derecho o facultad. (...)*”. A su vez la Real Academia Española¹⁷⁴, conceptúa como: “*Dimisión. f. Renuncia, abandono de un empleo o de una comisión*”.

Entonces, la dimisión de un directivo, no sólo importa renuncia; sino también el abandono del ejercicio del cargo; consecuentemente, el consejo de vigilancia, sí está en aptitud de declarar la vacancia automática de sus miembros, cuando éstos no asisten a tres sesiones consecutivas o cinco alternadas, pues ello revela abandono del cargo.

16. En el presente caso, de la revisión del acta de la sesión extraordinaria del Consejo de vigilancia del 17.11.2004, fluye lo siguiente: “*Seguidamente se trató el 3er punto de agenda: declaración de vacancia automática de la Sra. Florencia Badillo Contreras, al respecto el presidente informó y dejó constancia que la Sra. F. Badillo C. Ha faltado a mas de tres sesiones consecutivas del consejo de vigilancia desde la sesión ordinaria del 16.6.2004, y en consecuencia ha incurrido en causal de automática vacancia de su condición de dirigente, en aplicación del artículo 56 del estatuto, luego de un breve debate por unanimidad se acordó: declarar la vacancia de su condición de dirigente del consejo de vigilancia de la Sra. Florencia Badillo Contreras en cumplimiento del Art. 56 del estatuto, quedando cesada de sus funciones dirigenciales por no haber asistido a más de tres sesiones consecutivas de nuestro consejo.*”.

Siendo así, la vacancia de Florencia Badillo Contreras declarada en dicha sesión de consejo de vigilancia, se encuentra arreglada a lo previsto en el art. 45 inc. b del Estatuto; por tanto, corresponde revocar el numeral 7 de la esquila de tacha.

17. El artículo 51 del Estatuto, establece que el comité electoral es el órgano autónomo encargado de planificar, organizar, dirigir y controlar los procesos electorales. Está conformado por tres miembros titulares elegidos por la asamblea general ordinaria. En su sesión de instalación que se realiza dentro de las 24 horas después de la asamblea general ordinaria, elige entre sus miembros, al presidente, vice presidente, secretario.

En el caso submateria, como lo advierte el Registrador, se aprecia que no se presentaron las copias certificadas por notario público del acta de la sesión de instalación del Comité Electoral de la Cooperativa, elegidos en asamblea del 31.3.2005 continuada el 3.4.2005. Consecuentemente,

173

Diccionario Jurídico. Tomo III (D-E), Editorial Heliasta, 27º Edición. , p. 257.

174

Diccionario de la Lengua Española. Tomo (a/g), 22º Edición, 2001., p. 825.

corresponde confirmar el numeral 8 de la esquila de tacha.

18. En línea de principio cabe señalar que, toda persona jurídica debe tener un documento oficial en el que conste la relación y datos esenciales de sus miembros, a efectos de conocer con exactitud quienes pueden concurrir a las asambleas.

Como queda dicho, la presentación del libro padrón de socios de la cooperativa es indispensable tratándose de la inscripción de acuerdos adoptados en asamblea general para efectos de constatar la calidad de socios de los asistentes a la asamblea objeto de inscripción, así como para determinar el cumplimiento del quórum estatutario o legal.

En el presente caso, el Registrador ha señalado que no se ha acreditado que las personas electas como directivos sean socios de la cooperativa. Así, de la revisión de los documentos presentados con el título alzado se aprecia que no obra el libro padrón de socios de la presente cooperativa, por lo que no podría *a priori* verificarse la condición de socios de dichos directivos.

Sin embargo, cabe destacar que de la declaración jurada relativa al quórum de la asamblea del 31.3.2005, formulada al amparo de las Resoluciones N° 331-2001-SUNARP/SN y N° 609-2002-SUNARP/SN, el presidente del consejo de administración, Fortunato Garay Sotelo, ha señalado que asistieron a la asamblea del 31.03.2005 un total de 70 socios hábiles, figurando en dicha relación, las personas electas como directivos de los diferentes órganos de la Cooperativa. En ese sentido, atendiendo, a que el quórum importa el cómputo de asociados necesarios para la instalación de la asamblea, esta instancia considera que resulta suficiente la declaración jurada de quórum para acreditar la condición de socios de los directivos electos, siempre que éstos figuren en la nómina de asistentes.

Consecuentemente, corresponde revocar el numeral 9 de la esquila de tacha.

19. Finalmente, si bien el artículo 156 del RGRP, establece que, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca total o parcialmente las decisiones del Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Sin embargo, es preciso señalar que el pago de derechos registrales, está en relación directa con los actos o derechos que son materia de inscripción; por tanto, al no existir claridad en la rogatoria, dado el defecto advertido en el numeral 14 que antecede, no es factible determinar con exactitud los derechos registrales; consecuentemente, nos encontramos ante el supuesto de excepción previsto en el art. 40¹⁷⁵ del RGRP.

¹⁷⁵ RGRP: Art. 40.- Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 2, 3, 4, 5, 7 y 9 de la esquila de tacha formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título referido en el encabezamiento; **CONFIRMAR** el numeral 8; **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 1 y 6; con la precisión señalada en el ítem 14 de la presente resolución; y **OBSERVAR** el título, en los términos expresados en el punto 12 y 14 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
GILMER MARRUFO AGUILAR

ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD

A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existente en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 027-2006-SUNARP-TR-T

Regresar

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 027-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, nueve de marzo de 2006

APELANTE : RAFAEL EDILBERTO CONTRERAS GAYOSO
TITULO : 45159-2005 del 15.11.2005
INGRESO : 015-2006
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL V – TRUJILLO
REGISTRO : REGISTRO DE PREDIOS
ACTO : INSCRIPCION DE COMPRAVENTA

SUMILLA: Acreditación de los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala.

Todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27º de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado, Rafael Edilberto Contreras Gayoso solicitó la inscripción de la resolución de un contrato de compraventa de bien inmueble. Para el efecto presentó la escritura pública de resolución de contrato celebrada entre la sociedad conyugal formada por el Sr. Contreras con su esposa Magna Caridad Linares Vargas de Contreras y, de la otra parte, la sociedad conyugal integrada por Abilio Valerio Aguilar Cornelio y Zoila Elvira Lamela Sánchez, otorgada ante el notario público Manuel Anticona Aguilar el 24.03.2003.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado el 21.11.2005 por el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo, Rafael Humberto Pérez Silva. Los términos de la observación son los siguientes:

“1. Según el artículo 7 del TUO del Decreto Legislativo 776, aprobado mediante D.S. 156—2004-EF, para inscribir toda transferencia de propiedad se debe acreditar el pago del Impuesto predial y de alcabala referido al inmueble de que se trate en el ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar.

Sírvase acreditar el pago o inafectación del Alcabala e impuesto predial del año 2003.

Según la Resolución No. 482-2003-SUNARP/SN, en su acápite 5.1 establece formas de acreditar el pago de impuestos, ninguno de dichos supuestos ha sido utilizado en el título presentado:

- f) original del comprobante de pago*
- g) copia legalizada notarialmente del comprobante de pago.*
- h) Copia autenticada por fedatario de la SUNARP del comprobante de pago.*
- i) Inserción del comprobante de pago en la escritura pública.*
- j) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.*

Sírvase utilizar cualquiera de dichos medios.

Base Legal: Art. 2011 CC, 32 del RGRP, DL 776, Ley 27616, Resolución N° 482-2003-SUNAP/SN.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El Sr. Contreras interpuso recurso de apelación el 24.01.2006, mediante escrito autorizado por la letrada Evelyn Castillo Villacorta. Los fundamentos del recurso se exponen a continuación:

- El Texto Unico Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo 776), aprobado mediante Decreto Supremo No. 156-2004-EF, señala en su artículo 27º que está inafecto al pago del impuesto de alcabala la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- La inafectación, técnicamente, es una inmunidad tributaria establecida por la ley, sin más argumento, interpretación o requerimiento que la simple subsunción del acto a la norma.
- El caso concreto trata sobre la inscripción de la resolución de un contrato por falta de pago, el mismo que está inafecto al impuesto. La

inafectación es una cuestión de derecho que se aplica directamente al caso concreto sin que sea necesario someterlo a ninguna valoración.

- Por lo demás, la oficina del SATT ha negado la constancia de inafectación bajo el argumento de que dicho documento no está previsto en su TUPA.

Mediante Informe 016-2006-ZR-V-ST/RPI/RHPS el Registrador Pérez Silva envió la apelación al Tribunal Registral y aprovechó la oportunidad para ampliar los argumentos de su denegatoria. Preciso que si bien las causas de exoneración e inafectación se encuentran tipificadas en la ley, corresponde a la administración tributaria realizar el examen de subsunción de los supuestos de hecho con el hecho concreto.

Agregó que en algunos supuestos el Registrador cuenta con los medios adecuados para establecer el acto de subsunción, como ocurre con el anticipo de legítima o las transferencias que se producen por causa de muerte; pero, en otros, es menester una calificación previa de la administración tributaria para establecer la exoneración o inafectación. En el caso en análisis, finalizó, el acto inscribible es la transferencia patrimonial del bien y no la cancelación de su precio, no siendo materia de calificación en sede registral la veracidad del pago. En el ámbito tributario es donde debe verificarse este hecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble objeto de compraventa y resolución está ubicado en la manzana R lote 18 de la urbanización La Merced III etapa, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad. Corre inscrito en la partida 03112441 del Registro de Predios de Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal **Hugo Echevarría Arellano**.

Sobre la base de los argumentos expuestos por el Registrador y el apelante, el asunto medular de la presente apelación es determinar si los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala pueden ser acreditados directamente ante el Registro o requieren de la evaluación previa de la administración tributaria.

VII. ANÁLISIS:

1.- Mediante escrituras públicas otorgadas ante el notario Manuel Anticona Aguilar el 27.07.2000 y 02.08.2000, la sociedad conyugal Contreras Linares vendió a la sociedad conyugal Aguilar Lamela el inmueble descrito en el rubro IV de esta resolución por el precio de US\$ 140,000.00, de los cuales

sólo fueron cancelados US\$ 4,000.00. Dicha transferencia y su aclaración en torno al saldo del precio se inscribieron respectivamente en los asientos 3-C y 4-C de la ficha 55253, actual partida 03112441 del Registro de Predios de Trujillo.

Mediante el título venido en grado ambas partes han resuelto el contrato porque los compradores no cumplieron con cancelar el saldo del precio.

2.- Para la inscripción de este acto el Registrador Pérez Silva ha solicitado la acreditación del pago de los impuestos predial y de alcabala. El presentante del título, por su parte, alega que su transferencia está inafecta al pago de alcabala porque se trata de una resolución de contrato de compraventa producida antes de la cancelación del precio, supuesto previsto en el inciso c) del artículo 27º de la Ley de Tributación Municipal (en adelante, la Ley). De la acreditación del pago del impuesto predial, en cambio, no ha realizado ningún descargo, por lo que se entiende que el apelante en este extremo se aviene al requerimiento del registrador.

En efecto, el artículo 7º de la Ley establece que los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. En el presente caso, la resolución del contrato de compraventa produce la restitución de las prestaciones entre los contratantes, entre ellas, la transferencia del bien del comprador a favor del vendedor. Producido el supuesto de hecho de la norma (transferencia del bien) es lógico admitir que la consecuencia de acreditar el pago del impuesto predial opere sin inconvenientes, más cuando de los antecedentes se verifica que el predio no está inafecto a dicho impuesto. En este orden, será necesario acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto, esto es, el año 2003.

3.- La controversia central de la presente apelación en realidad está en la acreditación del pago del impuesto de alcabala. Conforme con el artículo 21º de la Ley, el impuesto de alcabala grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con

reserva de dominio. El artículo 27º de la Ley, a su turno, establece los supuestos de inafectación del impuesto, entre ellos, en el inciso c), las resoluciones de los contratos de transferencia que se produzcan antes de la cancelación del precio.

4.- Conforme con el artículo 1371º del Código Civil, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, debiendo las partes restituirse las prestaciones. Así, por ejemplo, en el contrato de compraventa, el vendedor deberá devolver el precio pagado y el comprador deberá transferir la propiedad del bien a favor del vendedor. Esta transferencia dominical, en principio, debería dar lugar al pago del impuesto, pero, por imperio de la ley, se encuentra inafecta a dicho pago.

En el presente caso, ambas partes, ante la imposibilidad de que una de ellas cumpliera con pagar el saldo del precio, decidieron por mutuo disenso resolver el contrato de compraventa que habían celebrado. Este caso se subsume dentro del supuesto de inafectación previsto en el inciso c) del artículo 27º de la Ley dado que la resolución del contrato se ha producido antes de la cancelación del precio.

5.- El tema en debate es determinar si el pago o no del precio es una circunstancia del contrato que puede ser acreditada ante el Registro o que requiere ser probada ante la administración tributaria. Esta Sala entiende que todos los supuestos de inafectación del impuesto de alcabala previstos en el artículo 27º de la Ley son susceptibles de ser acreditados directamente ante el Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria. Se trata de actos o hechos cuya naturaleza jurídica queda sometida en algunos casos a la declaración exclusiva de las partes contenida en el título (contratos), y en otros, a objetos o hechos (calidad de un bien, muerte de una persona) susceptibles de ser acreditados de modo incontrovertible ante el Registro.

En la resolución del contrato de transferencia que se produce antes de la cancelación del precio, las circunstancias que configuran este supuesto pueden ser acreditadas íntegramente ante el Registro. Tomando como punto de partida el caso en apelación, los presupuestos fundamentales para que se produzca este supuesto son los siguientes: i) la existencia de un contrato de compraventa de inmueble cuyo precio no haya sido cancelado en su totalidad; y, ii) que por mandato judicial, acuerdo de

las partes o por autoridad del acreedor se produzca su resolución antes de que el precio haya sido cancelado. El primer extremo es posible de acreditación sobre la base de los antecedentes registrales. En efecto, basta leer el asiento de inscripción de la transferencia para corroborar si el precio de venta ha sido cancelado total o parcialmente. El segundo de ellos, la resolución, se acredita con el título con el que se pretende restituir la propiedad del bien al vendedor y que, como hemos señalado, puede sustentarse en una sentencia judicial, en mutuo disenso de las partes o por decisión exclusiva de una ellas, cuando la ley la faculta.

6.- La circunstancia de la falta de pago del precio de la compraventa, tratándose de bienes inscritos, de modo general deberá aparecer de lo que obra en las partidas y antecedentes registrales. Se entiende que el documento que sirvió para inscribir la compraventa debe expresar si el precio ha sido cancelado o no. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por ejemplo, establece en su artículo 89º que el asiento de inscripción de compraventa consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. El subrogado Reglamento de las Inscripciones, durante cuya vigencia se extendió el asiento de compraventa que ahora se pretende resolver, también señalaba en el artículo 46º que cuando se inscriba la enajenación de un inmueble, se expresará si ésta se ha realizado pagando el precio al contado o señalando plazo para el pago. Si no aparece este dato, el título debe ser observado por la instancia registral.

La circunstancia de la cancelación del precio constituye parte integrante del contenido del asiento registral cuando la transferencia del bien se ha producido en mérito a una compraventa. Este dato entonces

goza de legitimación en virtud de lo previsto en el artículo 2013º del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General; de modo que se presume cierto y exacto.

7.- Con su pronunciamiento, el Registrador Pérez Silva quebranta este principio registral. Exige que las partes acrediten la realidad del no pago del precio, como si acaso de la aclaración del asiento C-4 de la ficha 55253 no se desprendiera de la manera más clara que el precio de venta no ha sido cancelado en su totalidad, presupuesto imprescindible para que opere la

inafectación. Hay que recordarle al referido registrador que los alcances de la legitimación del Registro (en este caso, la circunstancia de no estar cancelado el precio) no se agotan con ése sino que trascienden a otras esferas de la administración. Conforme lo señala José Manuel García García, *el principio de legitimación no se agota con la presunción de validez sino que adquiere especial relevancia en la medida que trae consigo consecuencias sustantivas en el ámbito jurídico. En términos generales, las consecuencias sustantivas se concretan en la idea de que el titular registral, por el mero hecho de serlo, es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo y está protegido y queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, de tal manera que todos, tanto los particulares, como la Administración, han de considerarlo como titular mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello.*¹⁷⁶

8.- Además, han sido las mismas partes quienes han reafirmado a través del contrato que es materia del presente título, que el precio de compraventa no ha sido cancelado. Al respecto, es preciso señalar que los contratos constituyen la forma más patente de expresión de la autonomía de la voluntad de los particulares. A través de ellos se regulan del modo más efectivo los intereses patrimoniales. La autonomía de la voluntad constituye, en este orden, un efectivo poder jurídico que confiere el Estado a los ciudadanos para legislarse civilmente. Es por ello que la ley le dispensa especial protección y reconocimiento. Así, por ejemplo, el artículo 1361º del Código Civil establece que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

El Registro también es una mecanismo a través del cual el Estado cautela las declaraciones de los particulares. Ya hemos advertido como el principio de legitimación establece una presunción de validez y certeza del asiento registral, que es, en última instancia, el resumen de los aspectos oponible del acto o contrato contenido en el título. También, las declaraciones de las partes, debidamente formalizadas, tienen mérito suficiente para impulsar mutaciones jurídicas en el registro. Así, la voluntad del propietario podría dar lugar a inscribir la transferencia de la propiedad o el gravamen de un bien.

¹⁷⁶GARCIA GARCIA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*; p. 713.

9.- El Estado reconoce con las disposiciones legales sobre contratos que son las partes las que se encuentran en mejor posición de regular sus intereses. En el caso en debate, son comprador y vendedor quienes están en mejor condición de precisar si el precio del bien ha sido cancelado o no, pues se trata de una circunstancia que involucra directamente al patrimonio, atributo indesligable de la persona. De allí que sus declaraciones tengan trascendencia registral.

Son innumerables los supuestos donde el Registro admite y cautela esas declaraciones. Así, basta la declaración del acreedor en el sentido que la deuda le ha sido cancelada para extinguir la garantía real y es suficiente la declaración del vendedor en el contrato de compraventa para que el precio aparezca cancelado. Estos datos diariamente se traducen en inscripciones sin que sea necesario que la manifestación de voluntad de las partes sea calificada previamente por algún órgano administrativo o judicial.

En este orden, la exigencia del registrador Pérez Silva de que la manifestación de los particulares sobre el pago del precio sea escrutada por la administración tributaria a fin de que surta efectos jurídicos en el ámbito registral resulta una exageración.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII.- RESOLUCIÓN:

RESOLUCIÓN N° 027-2006-SUNARP-TR-T

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por el Registrador al venido en grado y **DECLARAR** que el mismo es inscribible si se acredita el pago del impuesto predial y se cancela el mayor derecho liquidado.

Regístrese y comuníquese.

HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
WALTER MORGAN PLAZA
ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 136-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 136 -2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 05 MARZO, 2007

APELANTE : **CÉSAR MARTELL CASTRO.**
TÍTULO : **647683 del 20.12.2006.**
RECURSO : **2640 del 17.1.2007.**
REGISTRO : **Registro de Predios de Lima.**
ACTO (s) : **RECTIFICACIÓN DE ASIENTO (PROPIEDAD)**

SUMILLA

Rectificación de Asiento

"No procede la rectificación de asientos registrales cuando estos se encuentran conformes con los títulos que les dieron mérito".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C00001 de la partida electrónica N°41951966 del predio ubicado en Av. San Borja Norte N°1228 lote 11 manzana B-8 urbanización San Borja, distrito de San Borja.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Ivonne Verónica Cabanillas De la Cruz, observó el título en los siguientes términos:

1. Vista su solicitud de rectificación del certificado registral inmobiliario, debemos indicar que dicho acto no es materia de inscripción en el Registro de Predios, asimismo dicho trámite no corresponde realizarlo a través de la oficina del diario, sino directamente en las oficinas de publicidad registral.

2. Sin perjuicio de lo indicado y de la revisión de la partida 41951966 del Registro de Predios, es posible determinar la titularidad del predio, sin embargo, al existir asientos de inscripción en los rubros de cargas y gravámenes directamente vinculados con el dominio es necesario que se aclaren los mandatos judiciales, ya que las nulidades de instrumentos públicos y de asientos registrales, si bien generan efectos sobre las titularidades publicitadas, la cancelación de un dominio debe ser ordenado de manera expresa y no obtenerse por deducción o consecuencia, es por ello que aun cuando el asiento D0002 se refiere a la nulidad del acto jurídico contenido en la E.P. del 25/04/1997, en dicho proceso no existe pronunciamiento sobre el derecho de propiedad ni su titular, máxime si la última transferencia a favor de la sociedad conyugal Martell-Luna fue otorgada también mediante mandato judicial.

En ese sentido, observamos la rectificación solicitada por lo expuesto al inicio; y de solicitar cualquier aclaración de asiento registral generado por mandato judicial, corresponde al órgano jurisdiccional realizar las rectificaciones y/o aclaraciones correspondientes, no resultando competente este Registro para la rectificación solicitada.

En tal sentido, se deberá presentar los partes judiciales correspondientes para proceder a la rectificación solicitada, teniendo en cuenta para los fines de la subsanación, los efectos de retroprioridad del asiento de presentación previsto en el Numeral IX del Título Preliminar del T.U.O. del R.G.R.P., según el cual los documentos que acceden al Registro deberán ser de igual o anterior fecha al asiento de presentación del título respectivo.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Que, la indicada esquila de observación produce agravio a esta parte, ya que a pesar que el artículo 77 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, establece claramente que: “Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.” La Registradora Pública, viene rechazando este pedido a través de la Oficina del Diario.

Que, respecto al fondo del asunto, se debe precisar que el error de concepto cuya rectificación se viene solicitando, proviene de la propia Oficina Registral de Lima y no del Poder Judicial, ya que la Quinta Sala de la Corte Superior de Justicia de Lima, al emitir la Resolución del 1.8.2002, que confirmó la sentencia apelada, en el extremo que declara fundada la demanda; y, en consecuencia, ordena que la demandada doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen otorgue la escritura pública al señor César

Martell Castro, conforme se contrae la minuta del 30.5.2001, respecto del inmueble ubicado en la Av. San Borja Norte N°1228 del Distrito de San Borja; y la revoca en cuanto declara fundada la demanda con respecto al demandado Aldo Orlando Fosca Ferraro, reformándola en este extremo la declararon infundada, hizo una verdadera aclaración en dicho fallo en su octavo considerando cuando señala que: "... aparece del testimonio de la escritura pública de compraventa ... que la codemandada Kirsten Grethe Gambetta adquirió la propiedad del inmueble sub litis en calidad de "bien propio"; razón por la cual conserva su libre administración y puede disponer de él o gravarlo en virtud de la previsión que contiene el artículo trescientos tres del Código Civil...". Esto es, que según el Art. 303° de nuestro Código Civil: "Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos."

Que, la escritura pública en la cual se basó la Sentencia de la Quinta Sala Civil de Lima, fue precisamente, la otorgada ante el Notario Público de Lima Dr. Manuel Gálvez Succar. Por medio de esta escritura pública del 11.10.1988 y no 11.10.1998, como erróneamente se ha consignado en la ficha registral, la misma que debe ser rectificadas, la señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y el señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, quien actúa como cónyuge de la compradora, adquiere el inmueble ubicado en la Av. San Borja Norte N°1228 del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscribiéndose dicha escritura pública en la partida electrónica N°41951966 (rubro C00001). En esta escritura pública de compraventa, conforme se aprecia en su octava cláusula, se consignó, que: "Interviene en el presente contrato de compra-venta el esposo de la compradora doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, señor Aldo Fosca Ferraro (...), quien declara en forma expresa que el valor de la propiedad es dinero que corresponde al producto de los ahorros de la compradora, constituyéndose por lo tanto en un bien propio."

En virtud de la aclaración efectuada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, cuya copia certificada de la Sentencia obra en estos Registros Públicos de Lima, el 27° Juzgado Civil de Lima, en ejecución de sentencia, requirió a la demandada Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, para que cumpla con otorgar la Escritura Pública de compraventa en función de la minuta de compraventa del 30.5.2001, bajo apercibimiento de hacerlo la Juez en su rebeldía, conforme así sucedió, motivo por el cual, la juez del 27° Juzgado Civil de Lima, otorgó escritura pública de compraventa sobre la totalidad del inmueble del 10.11.2003 a favor del recurrente, ante notario público de Lima Dr. Igor Sobrevilla Donayre en rebeldía de la vendedora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen.

Al elaborarse la escritura pública del 10.11.2003, la Juez del 27° Juzgado Civil de Lima, ordenó su inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Lima, transferencia que se encuentra debidamente inscrita a favor del señor Cesar Martell Castro, no habiéndose necesitado la firma del señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, porque el bien adquirido por la

señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen era bien propio, conforme lo ha señalado la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (ver Resolución del 1.8.2002), por lo tanto, sólo ella podía transferir la totalidad del inmueble, tanto al recurrente como a mi señora esposa ya fallecida, no debiendo consignarse al señor Aldo Orlando Fosca Ferraro como propietario de dicho bien, ya que esta calidad lo perdió cuando la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima hizo la aclaración al respecto a la propiedad de dicho bien.

Asimismo, se debe tener en cuenta, que si bien es cierto que el Tribunal Registral ordenó la inscripción de la nulidad de la escritura pública del 25.4.1997, que nunca se logró inscribirlo en los registros públicos, el poder judicial declaró improcedente dicha nulidad, por lo que dicho fallo emitido por el poder judicial, debe acatarse en toda su magnitud, debiendo rectificarse el error de concepto por el cual los Registros Públicos, sigue considerando aún como propietario del inmueble materia de cuestionamiento, al señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, cuando esa calidad fue aclarada por el poder judicial.

Asimismo, deberá tenerse presente que la transferencia de dicho inmueble se hizo en virtud de la escritura pública del 10.4.2003, otorgada ante el notario público de Lima Igor Sobrevilla Donayre, la misma que hasta la fecha no ha sido cuestionada por el señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, teniendo por lo tanto plena validez jurídica y conservando todos sus efectos jurídicos, consideraciones por las cuales, solicito elevar todos los actuados al superior jerárquico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 39050 que continúa en la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, consta inscrito el inmueble ubicado en la Av. San Borja N° 1228, urbanización San Borja, distrito de San Borja.

En el asiento C 00001 rectificado por el asiento 00002 se registró la transferencia de dominio del inmueble a favor de Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y su cónyuge Aldo Orlando Fosca Ferraro.

En el asiento D 00001 corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico dictada en el proceso seguido por Aldo Orlando Fosca Ferraro con Kirsten Gambetta Pedersen y otros.

En el asiento C 00004 consta inscrita la transferencia de dominio del inmueble a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell.

En el asiento C 00005 corre registrada la transferencia de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Betty Luna Llerena Castro a

favor de su heredero César Martell Castro.

En el asiento C 00006 se aclara el contenido del asiento C 00004 en el sentido que el otorgamiento de escritura pública es sólo por parte de Kirsten Gambetta Pedersen.

Según el asiento D 00002 resulta nula la transferencia realizada por Kirsten Gambetta Pedersen a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell.

En el asiento D 00003 se inscribió la resolución N° 46 expedido por el Juez Provisional del 7° J.E.C.L. del Módulo Corporativo Civil A-13 de la Corte Superior de Justicia de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

1. Si puede rectificarse en el presente procedimiento la información vertida en el Certificado Registral Inmobiliario.
2. Si corresponde rectificar el asiento C00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima u otros asientos registrales de la referida partida registral.
3. Los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico para la cual se anotó preventivamente la demanda.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 127¹ del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que toda persona tiene derecho a solicitar sin necesidad de señalar el motivo, la información que se encuentre contenida en el archivo

¹ Artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;
- d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

registrar², cumpliendo como único requisito para ello, el pago de los derechos registrales correspondientes. Asimismo, la citada norma legal señala de manera general cual es el tipo de información susceptible de ser proporcionada, así como los medios o mecanismos a través de los cuales se puede obtener dicha información.

Esto en virtud del artículo II del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos², el cual establece que la publicidad registral en su aspecto formal, garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, puedan obtener la información del archivo registral.

2. Uno de los medios que permite hacer efectiva la publicidad formal, es la expedición de los certificados. Los certificados son documentos públicos otorgados por el registrador o el funcionario público competente, cuya característica principal es la de dar fe, a la fecha de su expedición, del contenido total o parcial de las inscripciones de los títulos archivados que les dieron origen.

En este orden de ideas, el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, pueden ser Literales, cuando se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral o de los documentos que dieron mérito para extenderlos o; Compendiosos, cuando se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

3. Los certificados compendiosos conforme se indicó en el punto precedente, contienen un resumen o indicación, de determinada circunstancia del contenido de las partidas registrales; así, pueden referirse a diversos aspectos como: cargas, gravámenes, datos de las inscripciones, entre otros.

El artículo 132³ del citado Reglamento establece que los certificados compendiosos pueden clasificarse en: positivos, cuando acreditan sólo la

² El archivo registral, conforme lo prescribe el artículo 108 del Reglamento General de los Registros Públicos, está constituido por: las partidas registrales, los títulos que han dado mérito a las inscripciones, las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada y los índices y asientos de presentación.

² Artículo II del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:
El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

³ Artículo 132 del Reglamento General de los Registros Públicos:
Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del

existencia de determinada inscripción; negativos, que por oposición a los primeros, buscan acreditar la inexistencia de una determinada inscripción; de vigencia, que buscan acreditar la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición; y, de búsqueda catastral, que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o si, parcialmente forma parte de un predio ya inscrito.

4. En ese sentido, mediante Atención N°1169136 del 5.12.2006 se solicitó la emisión del Certificado Registral Inmobiliario, según lo dispuesto en el Decreto Supremo N°35-94-JUS, del inmueble ubicado en San Borja Norte 1228, distrito de San Borja. En dicho certificado se señala que la propiedad del bien está a favor de César Martell Castro y Aldo Orlando Fosca Ferraro. Asimismo, se transcribió el asiento C00006 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima.

De conformidad con el Reglamento General de los Registros Públicos, para cuestionar los alcances del contenido de un certificado, se precisa que la apelación se formule en el mismo procedimiento que dio lugar a la expedición del documento, es decir que si el recurrente no se encontraba de acuerdo con el mismo debió presentar su recurso de apelación ante el Tribunal Registral dentro del plazo establecido por el literal b) del artículo 144 del acotado Reglamento; resultando improcedente que a través de una solicitud de rectificación de asiento se modifique el contenido de un certificado.

Por lo expuesto, debe confirmarse el primer extremo de la observación.

5. De otro lado, conforme a lo previsto por los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

6. Lacruz Berdejo⁴ señala que *“el Registro no pretende la infalibilidad, porque el dominio de las fincas y los gravámenes, en principio, no se constituyen en el Registro, y los vicios que puede tener el acto transmisivo o constitutivo no quedan subsanados por la inscripción, pero hace lo posible*

artículo anterior, entre otros, los siguientes:

- a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;
- b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;
- c) Certificados de Vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;
- d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.

⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. Barcelona, 1984. Pág. 137.

por facilitar información al consultante sobre quien sea el dueño de la finca y qué derechos ajenos recaen sobre ella, y asimismo porque sólo lleguen a los libros títulos válidos y eficaces”. Agrega que “el Registro ofrece al consultante una razonable seguridad de que sus manifestaciones son verdaderas y reales: es tendencialmente exacto”.

7. Sin perjuicio de lo antes mencionado, existen aspectos patológicos derivados de la discordancia del Registro con la realidad extrarregistral, Roca Sastre sostiene que *“la inexactitud registral constituye una situación tabular anómala que interesa al derecho (...) registral, en cuanto la misma ha de ser rectificadora para lograr la concordancia entre el contenido del registro (...) y la realidad jurídica extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, (...)”*.⁵

Esto se encuentra recogido en el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos dado que define como inexactitud registral todo desacuerdo entre el Registro y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

8. En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

Así, el artículo 81 del Reglamento General establece que se configura error material cuando: *“a) Se ha inscrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado, b) Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento, c) Se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le correspondía o, d) Se han enumerado defectuosamente los asientos o partidas. En los demás supuestos, los errores serán de concepto”*.

9. Los errores materiales se rectifican, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto, salvo que el título no se encuentre en el archivo registral en cuyo caso se procederá previamente a su reproducción o reconstrucción. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

El artículo 84 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone

⁵ ROCA SASTRE, Ramón, y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. “Derecho Hipotecario”. Octava Edición. Barcelona – Editorial Bosch, Tomo III, 1996, p. 201.

que los errores de concepto se rectificarán:

- a) *En mérito al mismo título archivado, cuando el error resulte claramente de él.*
- b) *En mérito a título modificatorio posterior otorgado por todos los interesados o resolución judicial firme, cuando el error se ha producido como consecuencia de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.*

10. En el presente caso, la rogatoria del título venido en grado se encuentra referida a la rectificación del asiento N° C00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima con la finalidad que se deje de consignar en dicho asiento titularidad del bien a favor de Aldo Orlando Fosca Ferraro, toda vez que según el recurrente dicha titularidad no le corresponde a dicha persona tal como se desprende del título archivado que le dio mérito, así como a los títulos que se presentaron posteriormente.

Por lo tanto, a fin de establecer si, en el presente caso, nos encontramos frente a una inexactitud registral que proviene de un supuesto de error de concepto, susceptible de rectificación en mérito al mismo título registrado, corresponde verificar el título que sustentó la extensión del asiento objeto de solicitud de rectificación.

11. Revisado el título archivado N° 19861 del 29.1.2001, constan los partes notariales de la escritura pública de compraventa del 11.10.1988 otorgada ante el notario Manuel Gálvez Succar por Antonio Augusto Guevara Aliaga y Ana María Arguelles Sala de Guevara a favor Kirsten Grethe Gambetta Pedersen de Fosca con intervención de su esposo Aldo Orlando Fosca Ferraro, respecto de la propiedad del bien inscrito en la presente partida.

Corre inserta en dicha escritura la minuta que contiene el contrato de compraventa, el cual en su cláusula octava señala: *“Interviene en el presente contrato de compra-venta el esposo de la compradora doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, señor Aldo Fosca Ferraro, (...), quien declara en forma expresa que el valor de la propiedad es dinero que corresponde al producto de los ahorros de la compradora, constituyéndose por tanto un bien propio.”*

12. No obstante lo antes mencionado, a la fecha en la cual se realizó la extensión del asiento, era criterio aceptado en sede registral que para la publicidad de dichos actos en los Registros Públicos no bastaba la intervención del otro cónyuge manifestando que dicho bien tenía la calidad de propio, lo cual fue recogido en el Segundo Pleno del Tribunal Registral en su sesión ordinaria realizada los días 29 y 30.11.2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22.1.2003, mediante el cual se ratificó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

*“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.*⁶

Siendo esto así, y no habiendo en el título archivado documento adicional que acredite la calidad de bien propio del inmueble, se extendió en el asiento C00001 la titularidad del bien a favor de Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y su cónyuge Aldo Orlando Fosca Ferraro.

13. Consta asimismo en la partida electrónica N° 41951966 el asiento D00002, por el cual se dispone la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pederson con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, a que se contrae la escritura pública del 25/04/1997 otorgada ante Notario Público Manuel Gálvez Succar.

14. Cabe indicar que el asiento D00002 fue extendido en mérito a lo dispuesto en la Resolución N° 605-2004-SUNARP-TR-L del 15.10.2004, en cuyos puntos octavo y noveno se expresó:

“8. De lo expuesto, se aprecia que la sentencia del 11 de junio de 2002, referida en el acápite 6, declaró nulo el acto jurídico a que se contrae el contrato de compraventa celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell respecto del inmueble sito en la Av. San Borja Norte número mil doscientos veintiocho, distrito de San Borja, formalizado por escritura pública del 25 de abril de 1997 otorgada ante el notario Manuel Gálvez Succar; no pronunciándose respecto a la escritura pública de compraventa del 10 de abril de 2003 otorgada por la Juez del 7° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Natividad Julia Lucas Solis, en rebeldía de Kirsten Grethe Gambetta Pederson, a favor de César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre; instrumento que dio mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

9. Si bien mediante resolución judicial firme se declaró nulo el acto jurídico de compraventa del inmueble submateria celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, es decir, el título material que dio origen al asiento C 00004 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, no existe pronunciamiento expreso en cuanto al título formal, esto es, la escritura pública de compraventa del 10 de abril de 2003⁷.

⁶ Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

⁷ El término “título” admite diversas acepciones dado que, como indica Antonio Manzano Solano (Derecho Registral Inmobiliario, volumen II, Colegio de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994, p. 440): “cuando se habla del título en sentido material, se hace referencia a la causa o razón judicial originadora del derecho inscribible: compraventa, donación, permuta, etc. El título formal, en cambio, debemos relacionarlo con el documento en el que se contiene aquella causa, o como dice Roca Sastre, con la

Sin embargo, en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico dictada en el proceso seguido por Aldo Orlando Fosca Ferraro con Kirsten Gambetta Pedersen y otros (anotación efectuada con anterioridad a la inscripción de la transferencia de dominio a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell así como la sucesión de esta última). Por lo tanto, siendo que el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda es hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar la demanda anotada, los cuales retrotraerán sus efectos a la fecha de presentación del título de la anotación conforme queda establecido en el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos; resulta procedente la inscripción de la sentencia materia del título alzado”.

15. Esto quiere decir que por el mérito del asiento D00002 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, teniendo en cuenta que sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación de la demanda (asiento D00001), afectando las transferencias realizadas después de la extensión de dicho asiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 673 del Código Procesal Civil; la titularidad dominical del predio en realidad correspondería a la sociedad conyugal conformada por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y Aldo Orlando Fosca Ferraro.

Para arribar a esta conclusión no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de la demanda, o a la nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (Art. 673) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron las transmisiones de dominio existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno. Téngase presente que los demandados en el proceso judicial de nulidad de acto jurídico fueron los mismos otorgantes de la compraventa inscrita en el asiento C00004, es decir que ellos sabían que se estaba tramitando un juicio donde se cuestionaba la venta del predio *submateria* por uno solo de los cónyuges.

En ese sentido, si bien la sentencia inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 41951966, no se ha pronunciado expresamente por la nulidad de la transferencia contenida en la escritura pública del 3.12.2003 (fecha de conclusión del proceso de firmas), que dio mérito para la extensión del asiento C00004 de la indicada partida, y tampoco por la

nulidad de la transferencia por sucesión inscrita en el asiento C00005, ello no significa que dichos asientos no deban ser afectados con la sentencia firme, puesto que como hemos precisado la misma retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, en este caso al 29.1.2001, según se desprende del asiento D00001.

Admitir la tesis contraria, esto es que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral no afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha demanda que impliquen la transferencia del bien y que, por tanto, resulten contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, haría ilusoria la referida medida cautelar, la misma que no tendría ninguna utilidad ni efecto jurídico.

16. Del mismo modo, es necesario indicar que revisado el título archivado N° 238406 del 5 de diciembre de 2003 que dio mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida electrónica N° 41951966, contiene el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 3 de diciembre de 2003 otorgada por la Juez del 27° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Natividad Julia Lucas Solís, en rebeldía de Kirsten Grethe Gambetta Pederson, a favor de César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre.

En la cláusula segunda de la citada escritura se señala: *“con fecha 25 de abril de 1997 mediante escritura pública de compra venta otorgada ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar, el señor César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell, adquieren la propiedad del inmueble descrito en la cláusula primera de su propietaria señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, dicho instrumento público fue observado en los Registros Públicos, debido a que se tenían que adjuntar pruebas fehacientes de que el bien materia de venta era propio de la vendedora. En ese sentido, el señor César Martell Castro y su cónyuge suscribieron con la señora Kirsten Grethe Gambetta una nueva minuta de compra venta de fecha 30 de mayo del 2001, en la cual se especifica que interviene el cónyuge de la demandada, a fin de formalizar la compra venta, la misma que no fue firmada por este último (...).*

Asimismo, conforme a lo indicado en la cláusulas tercera y cuarta, ante dicha situación, César Martell Castro interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa contra Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y Aldo Orlando Fosca Ferraro, proceso judicial que culminó por resolución de vista del 1 de agosto de 2002 expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada en el extremo que declara fundada la demanda y ordena a la demandada Kirsten Grethe Gambetta Pedersen otorgue la escritura pública al demandante, conforme a la minuta del 30 de mayo de 2001 y, la revocó en cuanto declara fundada la demanda con respecto al demandado Aldo Fosca Ferraro, reformándola en este extremo y declarándola infundada.

En la antedicha escritura pública, corren insertos, entre otros documentos, la sentencia del 11 de abril de 2002 y la sentencia de vista del 2 de agosto de 2002 mencionadas anteriormente y la escritura pública de compraventa del 25 de abril de 1997 otorgada por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen a favor de César Martella Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar.

17. La demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de *hacer*, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública; asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general.⁸

En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que *“si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”*.⁹

Siendo esto así, en dicho proceso no se discute la titularidad del bien, toda vez que al ser un proceso sumarísimo, sólo se verifica que el demandado haya celebrado un contrato válido el cual sea susceptible de ser elevado a escritura pública.

En tal sentido, tal como se desprende del título archivado en la resolución N°448-S de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se *“revoca en cuanto se declara fundada la demanda con respecto al demandado don Aldo Orlando Fosca Ferraro, reformándola, en este extremo la declaración infundada; (...)*” Esto llevó a que el 27° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima precisara que la obligación de otorgamiento de escritura pública sólo afectaba a Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, lo cual ha sido inscrito en el asiento C00006 de la partida electrónica.

⁸ Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Nota: artículo vigente conforme a la sustitución establecida por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 26741 (“El Peruano” el 11.1.1997).

⁹ Párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS (“El Peruano” el 23.4.1993).

Nota: la Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, recoge el agregado hecho anteriormente a este artículo por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768 (“El Peruano” el 4.3.1992).

En consecuencia, el título que dio mérito a la extensión del asiento C00004 no era uno de naturaleza judicial, donde se hubiera discutido la titularidad del bien, sino que solo se trató de la formalización de una transferencia en ejecución de una sentencia emitida en un proceso de otorgamiento de escritura pública, aclarando el Poder Judicial que dicha obligación solo afectaba a uno de los cónyuges.

18. Por todo lo expuesto, debe revocarse el segundo extremo de la observación, aclarando que no existe error de concepto en el asiento C00001 ni en ninguno de los demás asientos de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, que amerite la rectificación solicitada.

19. Mediante H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007, el recurrente por intermedio de su abogado solicita el uso de la palabra para informar oralmente, sin embargo el artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone que dicha solicitud puede formularse dentro de los primeros diez (10) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal.

En el caso materia de análisis, el expediente ingresó a Secretaría el 22.1.2007, por lo que el plazo para solicitar el uso de la palabra venció el 2.2.2007; debiendo en ese sentido declararse inadmisibles por extemporáneo el pedido formulado a través de la H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007.

20. En cumplimiento del numeral 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia se pronuncia favorablemente por la liquidación de derechos registrales efectuada por la Registradora Pública al título alzado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

4 RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR el primer extremo de la observación formulada por la Registradora al título referido en el encabezamiento; **REVOCAR** el segundo extremo y **DECLARAR** que no procede la rectificación de asientos registrales en la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DECLARAR INADMISIBLE POR EXTEMPORÁNEO el pedido de informe oral formulado mediante la H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
SAMUEL H. GÁLVEZ TRONCOS
PEDRO ÁLAMO HIDALGO

**RESOLUCIÓN QUE SUSTENTA EL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA
APROBADO EN EL VIGÉSIMOSEXTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL
REALIZADA EL 26 DE SETIEMBRE DE 2007.**

Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 24 de octubre de 2007. [*](#)

**1 .EL SECTOR EDUCACIÓN PUEDE UTILIZAR CUALQUIERA DE LOS DOS
PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO ESTABLECIDOS, EN LA LEY Nº 26512 Y EN
EL DECRETO SUPREMO Nº 136-2001-EF.**

Criterio sustentado en la Resolución Nº 693-2007-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2007.

El Sector Educación puede utilizar cualquiera de los dos procedimientos de saneamiento establecidos, en la Ley N° 26512 y en el Decreto Supremo N° 136-2001-EF.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N°693-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -693-2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 20. SET. 2007

| | | |
|-----------------|---|-------------------------------------------|
| APELANTE | : | OSCAR MONTOYA ARENAS |
| TÍTULO | : | 199178 del 12.4.2007 |
| RECURSO | : | 33865 del 5.7.2007 |
| REGISTRO | : | Predios de Lima |
| ACTO (s) | : | Inscripción Provisional de dominio |

SUMILLA

SANEAMIENTO DE PREDIOS A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN

“No es suficiente que un inmueble tenga uso para fines educacionales para que proceda el saneamiento previsto en la Ley 26512.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción provisional a favor del Ministerio de Educación, de parte del lote de terreno N° 5, de la Urbanización Jesús María del antiguo fundo del mismo nombre, y los lotes de terreno "A" frente a la Av. Centenario (hoy General Garzón), y "B" y "C", ambos frente a la calle Pumacahua, después Jorge Chávez, hoy Jr. Talara (formando un solo terreno), en el distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 2,599.20 m2, inscrito en la partida N° 07017251, foja 249, del tomo 11 PD del Registro de Predios de Lima, en virtud a la Ley N° 26512 y el D.S. 006-98-ED.

Para tal efecto se adjunta lo siguiente:

- Oficio N°-786-2007-OINFE del 4 de abril de 2007 remitido por el Ingeniero Elías Joel Ruiz Chávez, Jefe de la Oficina de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación dirigido al Gerente del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Edgar Pérez Eyzaguirre.

- Declaración jurada formulada por el Ing. Elías Joel Chávez, en calidad de Jefe de la Oficina de infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, en la que refiere que el predio materia de inscripción registral no es materia de procedimiento judicial alguno.
- Copia certificada por Fedataria de la publicación 002-2007 del 30 de marzo de 2007, realizada en el diario oficial "El Peruano", en la que obra el listado de los inmuebles del Ministerio de Educación, objeto de saneamiento.
- Copia certificada por Fedataria de la publicación 002-2007 del 30 de marzo de 2007, realizada en el diario "Expreso", en la que obra el listado de los inmuebles del Ministerio de Educación, objeto de saneamiento.
- Plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva suscrita por la Arquitecta Rosana Viruhsca Esteban Pérez, con Registro C.A.P.Nº 7379.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Luis Vargas Rivas, observó el título en los siguientes términos:

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de las siguientes observaciones, acorde con las normas que se citan:

1.- En relación al recurso presentado:

Al ítem primero. - Tiene Ud. toda la razón

Al ítem segundo. - Solo transcribe la observación

Al ítem tercero. - Debe distinguir el uso del dominio

Al ítem cuarto. - El inmueble acumulado no constituye aporte reglamentario.

Al ítem quinto. - Los presupuestos de la resolución del TR presentada no se adecuan al inmueble materia de este título.

Estando a lo mencionado se reitera íntegramente la observación:

Predio con Dominio saneado a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

Fluye literalmente del asiento 23 de fojas 249 del tomo 11 del RPI como Propietario el Estado, representado por la Dirección de Bienes Nacionales. Estando a que el D.S. 130-2001-EF también es de aplicación al procedimiento de saneamiento de los inmuebles del sector Educación conforme a lo señalado en el Art. 2 de la indicada norma deberá cumplirse con lo dispuesto en el art. 9 del D.S. 130-2001-EF: "Las entidades públicas deberán presentar ante el Registro Público.- Declaración jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando....."

Asimismo, se deja constancia que en todo caso se deberá adjuntar el instrumento mediante el cual conste la transferencia de la Superintendencia de Bienes Nacionales al MINISTERIO DE EDUCACIÓN, conforme a lo normado en el inc b) del Art. 4 de la Ley 26512.

BASE LEGAL : 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Ley y D.S.130-2001-EF.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando que se ampara en la Ley N° 26512 el Decreto Supremo N° 006-98-ED y que el registrador no está cumpliendo con aplicar lo señalado en estas normas. Nos está solicitando, manifiesta, un documento adicional que acredite el dominio del Ministerio de Educación sobre el predio motivo del acto rogatorio, a pesar que dicho predio es un aporte del Estado y que además, fue adquirido por el Estado para ser destinado a educación, siendo que hoy en día ahí funciona el Centro Educativo N° 1100-Diego Ferré.

El registrador señala que el predio es propiedad del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales. Sin embargo, el inmueble tiene fines exclusivamente educacionales y por ello de acuerdo a ley es el Ministerio de Educación quien debe ser el ente que lo regule. El Reglamento Nacional de Construcciones así como la Ley General de Habilitaciones Urbanas señala que los aportes destinados para fines educacionales se entregan directamente al Ministerio de Educación. Así se ha pronunciado la segunda instancia registral en la Resolución N° 728-2005-SUNARP-TR-L del 23.12.2005

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 23 de fs. 249 del tomo 11 que continúa en la partida 07017251 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita el área acumulada de 2,599.20 m2 con frente al Jr. General Garzón. Es titular registral El Estado. Título archivado N° 832 del 15.12.1952.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si se ha acreditado que el inmueble inscrito en el asiento 23, fs, 249 del tomo 11 constituye un aporte a favor del Ministerio de Educación.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 26512 publicada el 28/7/1995 se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, para lo cual se autorizó a los Ministerios de Educación, Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción para que procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a dichos Ministerios y demás inmuebles de dichos sectores,

adquiridos, donados, construidos ampliados y/o rehabilitados por instituciones públicas y privadas, de acuerdo a lo dispuesto por la mencionada Ley.

En el artículo 3 de la referida Ley se estableció que las oficinas registrales desconcentradas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debían proceder a inscribir en los Registros de la Propiedad Inmueble, los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados y/o donados a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en el plazo máximo de diez días hábiles de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

2. En el último párrafo del artículo 4 se señala expresamente que no será exigible el tracto sucesivo, además de los casos de inmatriculaciones siempre que los terrenos sean de propiedad fiscal, estatal o municipal.

Esta última disposición tiene por finalidad cautelar - con arreglo al principio de legitimación registral -, a los titulares con derechos de propiedad inscritos sobre los predios, en cuyo caso la aplicación de una norma de saneamiento no tendría la virtualidad de enervar la titularidad que corresponde a terceros, dado que en estos casos - de encontrarse registrados los predios en favor de terceros -, se requerirá que la presunción de exactitud de la que está investido el contenido de los asientos registrales sea desvirtuada mediante la presentación de los títulos respectivos.

Sin embargo, no se requerirá acreditar el tracto sucesivo para inscribir el dominio que corresponde a los distintos ministerios y otras entidades del Sector Público, en los casos de inmatriculaciones, en los cuales no existe un titular registral protegido o, como señala el referido artículo 4º, *cuando se trate de terrenos de propiedad fiscal, estatal o municipal.*

Se colige de la indicada norma que a su amparo es posible inscribir, a favor del Ministerio de Educación, en general, predios que se encontrasen registrados a nombre del Estado.

3. De otro lado, en el segundo párrafo del artículo 3 se señala que la regularización puede comprender, entre otras, *la inscripción de dominio,*

declaratorias o constataciones de fábrica y demás actos inscribibles. No se excluye ningún acto.

En cuanto a los documentos que deben formar parte del título inscribible, el artículo 4 señala que deberá presentarse una Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Declaración Jurada mediante la cual, los Ministerios declaren que los inmuebles que pretenden registrar en los Registros de la Propiedad Inmueble no son materia de procedimientos judiciales.

El literal b) del mismo artículo 4 establece los requisitos específicos para los casos de donaciones y aportes reglamentarios por las urbanizaciones. Se especifica que, además de los documentos indicados en el literal a) del mismo artículo (memoria descriptiva y planos de arquitectura), se presentará el documento en el que consta la donación y *afectación o entrega como aporte del inmueble a favor del Estado y la aceptación por parte de éste*.

En el artículo 10 de la misma Ley se facultó a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción para dictar las medidas complementarias que sean necesarias para el mejor cumplimiento de la presente Ley.

4. En este marco, se dictó el D.S. N° 006-98-ED¹⁷⁷, Reglamento sobre medidas complementarias para realizar el saneamiento legal de los inmuebles del Sector Educación, según se señala en su artículo 1°. Determina, además, los documentos complementarios que sirven de sustento legal a los títulos de inscripción registral, que sean presentados por el Sector.

Esta norma precisa que para efectos de la aplicación del artículo 4 de la Ley N° 26512 deberá tenerse en cuenta lo siguiente: Artículo 4, “inc. f) la inscripción registral de la afectación o cesión de los aportes reglamentarios se efectuará en forma independizada por el mérito de las Resoluciones expedidas por las Municipalidades, ENACE, COFOPRI, u otros organismos que, en su oportunidad estuvieron facultados para expedir dichas resoluciones y el Plano respectivo que forma parte de éstas.”

En ese sentido, el procedimiento señalado en la Ley N° 26512 y en el D.S. 006-98-ED, resultaban aplicables a todos los casos de regularización de dominio a favor del Ministerio de Educación, debiendo señalarse que la circunstancia de que sólo se establezcan requisitos especiales para la donación y los aportes reglamentarios no significa que el ámbito de aplicación de la norma se circunscriba a estos dos supuestos, puesto que queda claro que la finalidad de la norma es la regularización de dominio de los inmuebles a favor del Ministerio de Educación, sin hacer distinción respecto al origen de la titularidad.

177

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18/2/1998.

5. Posteriormente, se dieron las siguientes normas en el orden siguiente:

- El D. de U. N° 071-2001¹⁷⁸ que tuvo por objeto que la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) tenga autonomía en diversos aspectos necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración y control de los bienes de propiedad estatal cuya administración está a su cargo, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las establecidas en el presente Decreto de Urgencia respetando la competencia sobre los bienes de propiedad municipal y aquellos que sean materia de procesos de formalización. Adicionalmente, mediante su artículo 4 se declaró de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas en general. Señaló además, que la SUNARP efectuará las inscripciones correspondientes de acuerdo con las condiciones que se establezcan por decreto supremo.

- La Ley N° 27493¹⁷⁹ hizo extensiva la Ley N° 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público. La finalidad de esta norma es que las dependencias del referido sector procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a los distintos Ministerios u otros organismos autónomos.

- El D. U. N° N° 071-2001 fue reglamentado mediante D. S. N° 130-2001-EF¹⁸⁰, con el objeto que cualquier entidad pública, sin discriminación alguna pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal por su propia cuenta.

- El D.S. 136-2001-EF¹⁸¹ declaró extensivo el D. S. N° 130-2001-EF a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley N° 27493. En esta norma se hace referencia en los considerandos, al D. U. N° 071-2001, la Ley 27493 y al D. S. N° 130-2001-EF.

6. Con fecha 18 de julio de 2001, se publicó el D.S. N° 154-2001-EF, que aprobó el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, el mismo que estableció en su Cuarta Disposición Complementaria, respecto al saneamiento de los bienes de propiedad estatal, que éste se regularía por el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley 27493, el D. S. N° 130-2001-EF y por el presente Reglamento.

Como puede apreciarse, la Ley N° 27493 (norma remisiva) mantiene su plena vigencia y por ende, también la norma a la cual ésta se remite: la Ley N° 26512. Por lo tanto, el contenido de esta última ley es el que se aplica a todos los organismos e instituciones del Sector Público, incluido el Sector Educación.

¹⁷⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 19/6/2001.

¹⁷⁹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 2/7/2001.

¹⁸⁰ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 4/7/2001.

¹⁸¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10/7/2001.

7. Con relación al Decreto Supremo 130-2001-EF, esta norma establece las medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.

En su artículo 1 establece que las entidades públicas deben, por su cuenta, realizar el saneamiento físico legal de los bienes a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN. El saneamiento comprenderá todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades; y a registrar contablemente en la Cuenta 33, los bienes de propiedad de dichas entidades, y en la Cuenta de Orden los bienes afectados en uso de las mismas, así como aquéllos sobre los que ejerzan cualquier derecho de administración.

8. En los artículos 7 y siguientes del D.S. 130-2001-EF se diseñó el procedimiento especial a seguir para alcanzar ese cometido. Las inscripciones registrales comprenden, entre otros actos, la inscripción de dominio; la inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas; la inscripción o modificación de lotización; la actualización del destino de los aportes reglamentarios y cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

El referido procedimiento puede resumirse como se indica a continuación: Las entidades estatales deben publicar en el diario oficial El Peruano y en otro de circulación nacional, la relación de los predios objeto de saneamiento. Dicha publicación será presentada, conjuntamente con otros documentos al Registro para su anotación provisional a favor de la entidad estatal. Si nadie formula oposición dentro de los 30 días calendarios computados desde la publicación, la inscripción provisional se convierte en definitiva *a solicitud de la entidad pública titular del predio*.

Como se aprecia, dicho procedimiento ha sido creado para que las entidades del sector público puedan realizar el saneamiento legal de sus bienes inmuebles. Adicionalmente, el D.S. 130-2001-EF dispuso en su artículo 5, que el saneamiento de la propiedad estatal también puede ser ejecutado directamente por la SBN, respecto de los inmuebles que se encuentren bajo su administración.

9. Del tenor del D.S. 130-2001-EF se desprende que éste no derogó expresamente el D.S. 006-98-ED; sin embargo, queda por dilucidar si el D.S. 006-98-ED (norma del Sector Educación) quedó subsumido dentro de los alcances del referido D.S. 130-2001-EF (norma que involucra a todas la

entidades públicas), produciéndose por lo tanto una derogatoria tácita de acuerdo a lo previsto en el artículo I del Título Preliminar del Código Civil¹⁸².

Del análisis del contenido de las indicadas normas, se tiene que si bien ambas se refieren al saneamiento legal de los predios del Estado, el D.S. 006-98-ED es una norma especial que desarrolla una norma vigente: la Ley N° 26512 referida a los inmuebles del Ministerio de Educación, entre otros; mientras que el D.S. N° 130-2001-EF es una norma general aplicable a todas las entidades públicas, que como tal, se aplicará en aquello que no se contraponga a la norma especial.

No podría considerarse que el único procedimiento aplicable al saneamiento de los bienes del Estado es el previsto en el D.S. 130-2001-EF, porque el procedimiento establecido por la Ley 27493 (y por ende la Ley 26512) ha sido reafirmada en su vigencia tanto por su misma promulgación posterior al D.U. N° 071-2001 como por el D.S. 136-2001-EF que la menciona en sus considerandos y por el D.S. 154-2001-EF que la menciona en su cuarta disposición complementaria.

Debe tenerse en cuenta que el D.S. N° 136-2001-EF por su rango, no tiene la virtud de establecer un solo procedimiento, derogando el establecido por una norma de mayor rango: la Ley 27493, que hizo extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público.

10. El Registrador señala que deberá presentarse la declaración jurada a que se refiere el artículo 9 del D. S. N° 130-2001-EF (mencionando el documento en el que sustenta su derecho); en todo caso, expresa, que se deberá adjuntar el instrumento mediante el cual conste la transferencia de la Superintendencia de Bienes Nacionales al Ministerio de Educación, conforme a lo normado en el inc b) del Art. 4 de la Ley 26512¹⁸³.

El recurrente se sustenta en la normativa especial de saneamiento legal de los bienes del Sector Educación (inciso f del D. S. N° 006-98-ED) y en el hecho de que el inmueble tiene exclusivamente fines educativos, pues hoy en día funciona ahí el Centro Educativo N° 1100 - Diego Ferré; considera que no debe presentar ningún otro documento. Asimismo, se fundamenta en el derogado Reglamento Nacional de Construcciones y en la Ley General de Habilitaciones Urbanas que señalan que los aportes

¹⁸² Artículo I del Título Preliminar del Código Civil:

La ley se deroga sólo por otra ley.

La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

Por la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado.

¹⁸³ Ley 265112. Art. 4 inc. b). En el caso de terrenos y/o locales donados por terceros afectados o entregados como aporte reglamentario por las urbanizaciones deberá adjuntarse, además de los documentos señalados en el inciso precedente, el documento en el que conste la donación y afectación o entrega como aporte del inmueble a favor del Estado y la aceptación por parte de éste.

destinados para fines educacionales se entregan directamente al Ministerio de Educación. Se niega a presentar otra documentación, señalando que la documentación presentada y el hecho de que el predio sea un aporte para fines educacionales y que actualmente ahí funciona un colegio, es suficiente.

De acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, siendo que existe norma especial en el D. S. N° 006-98-ED referida a la inscripción de los aportes reglamentarios con fines educacionales, en el presente caso prima ésta, que es aún más exigente que la norma general.

Debe tenerse en cuenta que el inciso b) del Art. 4 de la Ley 26512 ha sido desarrollado por el Art. 4 del D. S. N° 006-98-DE, el inc. f) se refiere a los aportes y los incisos d) y e) a las donación, por lo que sería suficiente que la inscripción del aporte reglamentario a favor del Ministerio de Educación se inscriba en mérito de las resoluciones expedidas por las municipalidades, ENACE, COFOPRI, u otros organismos que, en su oportunidad, estuvieron facultados para expedir dichas resoluciones y el plano respectivo que forma parte de éstas.

Como el recurrente argumenta que se trata de un aporte reglamentario, es preciso analizar las normas sobre aportes reglamentarios y, posteriormente, si el derecho del Ministerio de Educación sobre el predio que se solicita inscribir aparece en los títulos archivados como aporte reglamentario.

11. Del análisis histórico de las normas referentes al porcentaje que debe entregarse al Estado, o en su caso, directamente al Ministerio de Educación, producto de las habilitaciones urbanas realizadas, tenemos lo siguiente:

- El Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras aprobado por D.S. N° 82-F de 16 de octubre de 1964 estableció en el artículo 5-04 que “todas las habilitaciones urbanas para uso de vivienda cederán al Estado el 2% de área bruta *para fines comunales*, la cual no podrá ser menor que el área mínima de los lotes de la habilitación”. A continuación se señalaba que “la ubicación y uso del área cedida al Estado, por concepto del 2% del área deberá ser establecida de acuerdo con las necesidades de la zona al efectuarse la calificación.”

- El Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por D.S. 039-70-VI y D.S. 063-70-VI, hoy derogado, regulaba en el Art. II-VI-3.7, el aporte para servicios públicos complementarios que comprende el aporte para el Ministerio de Educación y otros fines que será entregado al Concejo Distrital. Establecía que el porcentaje que debe entregarse directamente al Ministerio de Educación, será dedicado exclusivamente a la construcción de locales para fines educativos.

- El Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por D.S.025-78-VC, hoy derogado, reguló en el capítulo III la inscripción de los porcentajes reglamentarios en las habilitaciones urbanas. Estableció en el Art. 9 que el Registro de Propiedad Inmueble procedería a inscribir el derecho que asistía al Estado sobre los porcentajes reglamentarios que, conforme al Reglamento Nacional de Construcciones y los reglamentos que antecederon, corresponden al Estado en las habilitaciones urbanas, en mérito de la resolución que recepcionó las correspondientes obras de habilitación, plano de replanteo y memoria descriptiva.

- El D.S.004-85-VC del 9 de febrero de 1985, que aprobó el Reglamento de Adjudicación de terrenos fiscales para fines urbanos en aplicación de la Ley Orgánica de Municipalidades, estableció en el Art. 21 que los aportes que en cumplimiento del Reglamento Nacional de Construcciones se efectúan en las habilitaciones urbanas para servicios públicos complementarios, serán transferidos directamente al Ministerio de Educación y a las Municipalidades Distritales en los porcentajes correspondientes. Se señaló además, que Bienes Nacionales continuará administrando los aportes que se hayan transferido a favor del Estado, conforme a la normativa anterior. Así, dependerá la definición de la titularidad de los aportes, de la fecha de inicio del proceso de habilitación urbana.

- El Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por D.S. 154-2001-EF, que derogó el D.S. 025-78-VC, estableció en su Novena Disposición Complementaria que los aportes reglamentarios que por concepto de otros fines hayan sido inscritos a favor del Estado, deben reputarse como bienes bajo administración del respectivo municipio distrital. La norma agregaba que si los aportes reglamentarios para el Ministerio de Educación se hubieran inscrito en Registros Públicos a favor de un Municipio Distrital, deben reputarse como bienes estatales. Para efectos de la regularización registral correspondiente, la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá proceder de acuerdo con lo señalado en el párrafo anterior. Esta novena disposición fue derogada mediante D.S. 107-2003-EF publicado el 27 de julio de 2003.

- La Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 26878, en su primera disposición transitoria y complementaria, dispone que los aportes reglamentarios en cada caso de habilitación urbana, para fines recreativos y de servicios públicos complementarios, incluidos los de salud y educación, corresponden a las Municipalidad Distrital y Provincial respectiva y a *las Instituciones del Estado responsables de dichos servicios*; por excepción podrán ser compensados en dinero. El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por D.S. N° 010-2005-VIVIENDA prescribe en su artículo 25 que la resolución de aprobación de la habilitación urbana será transcrita para su conocimiento a las entidades públicas encargadas de la administración de los servicios a los que están destinadas las áreas de aportes de habilitación urbana, estipuladas en el Reglamento Nacional de Construcciones. Los solicitantes

de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de la propiedad en favor de dichas entidades.

- El actual Reglamento de Edificaciones vigente desde el 12 de junio del 2006, describe a los aportes como área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios públicos, que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana. El artículo 27 del mismo Reglamento señala que las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.

12. En el caso materia de análisis, es titular registral del inmueble El Estado. El Estado representado por el Director de Bienes Nacionales solicitó la acumulación de 3 predios y formó uno, quedando inscrito con 2599.20 m² en el asiento 23, fs. 249 del tomo 11 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Los predios acumulados fueron:

- El inscrito a fs. 405 del tomo 13 PD, el cual se encontraba a nombre de la Junta Departamental Pro Desocupados de Lima, constituido por parte del lote 5 de la manzana 82 de la Urbanización del fundo Jesús María. El dominio lo adquirió en mérito de la venta a su favor otorgada por la Compañía Urbanizadora Jesús María. Se indica en el asiento que el representante de la Junta declaró que la adquisición que hacía se considerara como hecha para el Estado, en caso de desaparecer su personería jurídica.

- El inscrito a fojas 255 del tomo 685, a nombre del Estado, constituido por parte del lote 5 de la manzana 82 de la Urbanización Jesús María. El dominio lo adquirió en virtud de la cesión hecha por la anterior propietaria la Compañía Urbanizadora Jesús María, como parte de la entrega de seis mil metros cuadrados a que estaba obligada la Compañía de acuerdo con la Resolución Suprema del 7 de setiembre de 1923.

- El inscrito a fs. 248 del tomo 11, el cual se encontraba a nombre de la Junta Departamental Pro Desocupados de Lima. Esta adquirió su dominio de su anterior propietario Augusto Changanquí. Se indica en el asiento que el representante de la Junta declaró que efectuaba la compra del inmueble materia de esta inscripción para la construcción de una escuela.

13. Se aprecia entonces, que en los antecedentes registrales, consta que sólo una parte del predio estaba destinado para construir una escuela, pero por decisión de la entonces Junta Departamental Pro Desocupados de Lima, no por haber sido destinado como aporte con este fin a favor del Estado.

Por lo tanto, no nos encontramos frente a un caso de aporte reglamentario como consecuencia de una habilitación urbana, por lo que no se ha cumplido con el requisito señalado en el literal f) del artículo 4 del D.S 006-98-ED, sustento del apelante, en el cual se precisa que la inscripción se efectuará en forma independizada por el mérito de las Resoluciones expedidas por las Municipalidades, ENACE, COFOPRI, u otros organismos que, en su oportunidad, estuvieron facultados para expedir dichas Resoluciones y el Plano respectivo que forma parte de éstas.

En tal sentido, no resulta amparable la solicitud de inscripción registral provisional de transferencia de dominio a favor del Ministerio de Educación sustentada en el D. S. N° 006-98-DE. No habiéndose acreditado que se trata de un aporte reglamentario como argumentó el apelante, el saneamiento del uso o dominio del indicado bien deberá hacerse conforme a las normas generales.

Con relación a lo argumentado por el apelante, en el sentido que el inmueble tiene fines educacionales, pues hoy en día en el predio funciona el Centro Educativo N° 1100 - Diego Ferré; debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la norma en que se fundamenta la solicitud, no basta con señalar la realidad actual del predio, sino que además debe fundamentarse el derecho en la documentación señalada en la norma. Asimismo, se precisa que no resultan aplicables el derogado Reglamento Nacional de Construcciones y la Ley General de Habilitaciones Urbanas, en los que se sustenta el apelante, referidos a que los aportes destinados para fines educacionales se entregan directamente al Ministerio de Educación, pues, como se señaló no estamos frente a aportes reglamentarios.

Corresponde, por lo tanto, confirmar la observación formulada por el Registrador, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

14. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Tribunal Registral al confirmar o revocar una observación, también deberá pronunciarse sobre la liquidación de derechos registrales.

Inscripción provisional de titularidad

| | |
|---------------------------|-----------|
| Derechos de calificación: | S/. 28.00 |
| Derechos de inscripción: | S/. 9.00 |
| Total | S/. 37.00 |

Quedando pendiente de pago la suma de S/. 37.00 nuevos soles.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador del Registro de Predios, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA

Vocal del Tribunal Registral

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. El D.U. 071-2001, publicado el 19-6-2001, dispuso en el Art. 4 lo siguiente:

Art. 4.- “Declárese de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas en general.

Las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a nivel nacional y las Oficinas del Registro Predial Urbano, procederán a efectuar las inscripciones correspondientes de acuerdo con las condiciones que se establezcan por Decreto Supremo”.

La Ley 27493, publicada el 2-7-2001, hizo extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público. Mediante la Ley 26512 se había declarado de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad del Sector de Educación y del sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, estableciendo un procedimiento especial para la inscripción de dichos bienes.

El 4-7-2001 se publicó el D.S. 130-2001-EF, que contiene las medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública, sin discriminación alguna, pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal por su propia cuenta.

El 10 de julio de 2001 se publicó el D.S.136-2001-EF, en cuyos considerandos se señaló que habiéndose dictado el D.U. 071-2001, la Ley 27493 - que declaró extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público -, y el D.S. 130-2001-EF, que aprueba el reglamento relativo al saneamiento, “ es necesario que el citado Reglamento sea de aplicación para todas las entidades públicas en general,

uniformizando así los criterios reglamentarios”. En consecuencia, se decretó:

Art. 1.- “Declárese extensivo el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley N° 27493”.

2. Como puede apreciarse de las normas señaladas en el numeral anterior, el D.S.130-2001-EF es la norma reglamentaria que regula el saneamiento de *todos los organismos e instituciones del sector público*. Por lo tanto, es la norma reglamentaria que regula el saneamiento de los inmuebles de propiedad del Sector Educación. En tal sentido, quedó derogado tácitamente el D.S. 006-98-ED, que había aprobado el reglamento del saneamiento legal aplicable al Sector Educación.

Al respecto debe tenerse en cuenta que conforme al Art. I del Título Preliminar del Código Civil, la derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

En este caso, el D.S. 006-98-ED quedó derogado por el D.S. 136-2001-EF, por cuanto éste unifica las normas reglamentarias relativas al saneamiento aplicables a todas las entidades, esto es, establece que el único reglamento aplicable es el D.S.130-2001-EF. Así, este es un caso en el que la materia (reglamentación del saneamiento de entidades públicas) fue íntegramente regulada por el D.S.130-2001-EF, y además expresamente el D.S.136-2001-EF dispuso que ese era el reglamento aplicable a todas las entidades públicas.

3. En lo que respecta a la Ley 26512, ésta se hizo extensiva a todas las entidades públicas en virtud a la Ley 27493. Sobre esta materia debe entenderse que lo que se hizo extensivo a todas las entidades públicas fue el saneamiento de sus inmuebles, y no que se hizo extensivo el procedimiento para el saneamiento que la Ley 26512 regula.

De entenderse que se hizo extensivo dicho procedimiento a todas las entidades públicas, ello implicaría aceptar que actualmente existen dos procedimientos para el saneamiento, *ambos aplicables a todas las entidades públicas*:

- El contenido en la Ley 26512; y,
- El contenido en el D.S.130-2001-EF.

Al respecto reiteramos que el D.S.136-2001-EF estableció expresamente que unificaba los criterios reglamentarios para el saneamiento aplicables a todas las entidades, de manera que no puede entenderse que coexisten dos distintos procedimientos para el saneamiento.

4. Conforme a lo expuesto, consideramos que debe confirmarse el extremo de la observación en el que el Registrador aplica el D.S.130-2001-EF y exige la presentación de declaración jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho.

Sin embargo, no consideramos aplicable el requisito establecido en el inciso b) del Art. 4 de la Ley 26512, por cuanto no se trata de un documento exigible conforme al D.S.130-2001-EF.

A ello debe añadirse que se está solicitando el saneamiento del inmueble, por lo que si se contara con un instrumento en el que constara la transferencia de la Superintendencia de Bienes Nacionales (actual titular registral) al Ministerio de Educación, habría resultado innecesario acogerse al saneamiento.

NORA MARIELLA ALDANA DURAN

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL VIGÉSIMOSEPTIMO Y VIGÉSIMO OCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADAS EL 21, 22 Y 23 DE NOVIEMBRE DE 2007.

Publicados en el diario oficial El Peruano el 01 de marzo de 2008. [*](#)

1. EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007 y en la Resolución N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007.

2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO

“La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08.11.2007.

3. IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES

“La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 834-2007-SUNARP-TR-L del 08.11.2007.

4. CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25-07-2007.

5. RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO 667

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19.05.2004; y en las Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T.

6. SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL

“La obligatoriedad de suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes, contenida en el séptimo párrafo del artículo 135° de la Ley General de Sociedades, sólo es aplicable a aquellas juntas generales universales que se conformen espontáneamente, es decir, sin previa convocatoria.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 160-2007-SUNARP-TR-T del 27.06.2007.

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 316-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 316- 2007– SUNARP-TR-L

Lima, 18 de mayo de 2007.

APELANTE : **JOSE LUIS ROMAN FERREYRA.**
TÍTULO : **Nº 62186 del 1-2-2007.**
RECURSO : **Nº 10284 del 6-03-2007.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **Prescripción adquisitiva de dominio**

SUMILLA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral, la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica determinar que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio se haya seguido contra el titular registral en el caso de que el predio se encuentre inscrito”.

IMPUESTO DE ALCABALA

“Un bien inmueble adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio no resulta afecto al impuesto de alcabala”.

IMPUESTO PREDIAL

“Siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad, por lo que no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio solicitada por Graciela María Rojas Llamosa,

respecto de un área de 982.832m² ubicado en el Malecón Manco Cápac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral N° 07033150 del Registro de Predios de Lima. A tal efecto, se ha presentado parte notarial de la escritura pública otorgada ante notario de Lima Edgar Rubén Molleapaza Bilbao del 31.1.2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Yesica Elizabeth Camacho Villanueva, observó el título en los siguientes términos:

“Se reitera en todos sus extremos la observación anterior:

1- Del parte notarial de fecha 31.1.2007, se desprende que el titular registral del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio es la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, sin embargo revisada la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios, consta registrado en el asiento C0001 la transferencia realizada a favor de Lotizadora El Sol S.A., quien a la fecha sería la titular registral.

2- Sírvase aclarar los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m²; sin embargo, el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Sírvase tener en cuenta que las publicaciones forman parte del expediente de prescripción, por lo que los datos entre la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir.

3- Siendo que el área materia de prescripción, forma parte de un área de mayor extensión, al momento de declararse la prescripción del área de 982.832m². debe asimismo indicarse el área remanente y sus linderos y medidas perimétricas de esta.

4- Deberá adjuntarse planos a los que se hace referencia en la Ley 27333, tanto del área materia de prescripción como del área remanente.

5- De conformidad con la Ley 27616, los Registradores Públicos deben requerir se acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, en tal sentido, sírvase adjuntar copia legalizada o certificada ante fedatario de esta Institución, del recibo pagado correspondiente al impuesto predial del año 2007 respecto del inmueble materia de transferencia.

En los recibos solicitados debe constar en forma clara que los mismos corresponden el inmueble sub materia, caso contrario deberá adjuntarse copia legalizada de las hojas PU y HR correspondientes al ejercicio fiscal 2007 del inmueble o declaración jurada con firma legalizada de conformidad con lo establecido en la Directiva N° 07-2005-SUNARP.

Asimismo, sírvase acreditar el cumplimiento de pago del impuesto de ALCABALA respecto del inmueble materia de transferencia, adjuntando el formulario de determinación del impuesto y el recibo de pago respectivo, siendo que, de ser el caso, deberá adjuntar Constancia de Inafectación expedida por el funcionario municipal competente.

Se deja constancia que una vez adjuntados los planos solicitados mediante la presente observación, se procederá al envío del expediente a la Oficina de Catastro para el estudio técnico correspondiente.

- Reingreso:

Con respecto al primer punto, se indica que los datos contenidos en el parte notarial de fecha 31.1.2007 deberán coincidir con los datos inscritos en la partida electrónica N° 7033150 del Registro de Predios, como es el caso del titular registral, ya que el dominio actual ya no obra inscrito a favor de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada sino de la Lotizadora El Sol S.A.

Con respecto al segundo punto, sírvase tener en cuenta que a efectos de efectuar una calificación integral del presente título e identificar correctamente el área materia de prescripción adquisitiva de dominio con un área de 982.832m²; es preciso que los datos que conformen el expediente, esto es, publicaciones, planos, la solicitud y demás, deben coincidir.

Con respecto al tercer punto, al efectuarse la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de un área que forma parte de un predio de área mayor, se requiere indicar en la partida registral el área, linderos y medidas perimétricas del área remanente del predio.

Con respecto al cuarto punto, se indica que una vez identificada el área de prescripción se procederá a la independización de dicha área, siendo que, es preciso dejar constancia en la partida matriz el área remanente como resultado de esa independización, de conformidad con el 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con respecto al quinto punto, sírvase adjuntar resolución expedida por la municipalidad competente, de la cual se desprenda la prescripción del impuesto predial 2007, así como la Constancia de Inafectación del impuesto de alcabala, expedida por el funcionario municipal competente.

Sírvase subsanar con las formalidades de ley, (art. 2011 Código Civil, art. 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19/07/2001). Lima, 27/02/2007.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- No se ha tenido en cuenta lo expuesto en la subsanación del título, así como tampoco lo resuelto en reiterada e uniforme jurisprudencia del Tribunal Registral, en cuanto a que no es imprescindible que coincidan exactamente los datos de la solicitud original e inclusive la anotación preventiva, con los del acta final extendida por el notario declarando la prescripción, puesto que pueden haber modificaciones que sin afectar el procedimiento y/o declaración final, resultan diferentes.
- No se ha tenido en cuenta la documentación que obra en el título archivado que dio mérito para extender la anotación preventiva, como son los planos, certificado de zonificación, certificado de parámetros urbanísticos, solicitudes, etc., que aclaran las diferencia de área, entre otros.
- La transferencia se ha producido el 14.11.1994, es decir, hace más de doce años, habiendo prescrito la deuda tributaria correspondiente al impuesto predial careciendo de objeto su acreditación. Asimismo, señala que en ningún momento se ha indicado que el impuesto predial 2007 ha prescrito. De otro lado, se señala que con relación al impuesto de alcabala no resulta exigible en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio.
- En observancia de lo dispuesto por el Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador deberá propiciar las inscripciones, no habiendo dado cumplimiento a esta norma con la calificación efectuada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El inmueble materia de prescripción se encuentra dentro del terreno rústico de mayor extensión registrado a fojas 123 del tomo 599 con partida electrónica de continuación N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, figurando como última titular de dominio la Lotizadora “El Sol S.A.”
- En el asiento D00002 de la referida partida obra inscrita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, en mérito de la Resolución del Tribuna Registral N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado José Luis Román Ferreyra.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si es inscribible una declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio en cuyo procedimiento no se ha emplazado al titular registral.
- Si evaluado el procedimiento de prescripción adquisitiva por el notario, el Registrador puede calificar los actos procedimentales realizados por dicho funcionario.
- Si la adquisición de un predio vía prescripción adquisitiva de dominio está gravada con el impuesto de alcabala.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

2. Dicho trámite, regulado inicialmente¹⁸⁴ por los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35° al 43° del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5° de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones¹⁸⁵. Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

Posteriormente, el inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos

¹⁸⁴ Artículo 21 de la Ley 27157:

¹⁸⁵ Artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.”

ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones. La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

4. Conforme a lo expuesto, la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial¹⁸⁶.

5. Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157 establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debía contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del mismo reglamento, que el notario debía notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

Asimismo, el artículo 5 de la Ley 27333 precisó en los literales a) y b) que la solicitud de prescripción adquisitiva se registrará por las disposiciones de la Ley 26662 y deberá contener los requisitos de los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil¹⁸⁷. En los literales c) y d) del referido artículo se establece que el notario mandará publicar un resumen de la solicitud por tres veces consecutivas con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado para publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional, debiendo además notificar a los

186

187

interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva.

Según podrá establecerse de las normas reseñadas, constituye uno de los actos fundamentales dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, la notificación de la pretensión a los interesados, entre ellos, al principal interesado, el titular registral que eventualmente perderá su derecho de propiedad inscrito, pues conforme a lo señalado por el literal i) del artículo 5 de la Ley 27333 *“El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y la cancelación de asiento registral a favor del antiguo dueño”*.

6. Si bien, según se ha establecido el numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN¹⁸⁸, no le está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notarial, sí se encuentra dentro de su esfera la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica que necesariamente debe establecerse que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y la declaración final de propiedad se haya efectuado contra quien figure como titular registral en el caso que el predio se encuentre inscrito.

La determinación de la adecuación del título con los antecedentes registrales se encuentra contemplado como un aspecto necesario en la calificación registral según lo dispone el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, norma que encuentra sustento inmediato en el principio de tracto sucesivo que impone que todos los derechos que se incorporen al registro necesariamente deben emanar de derechos previamente registrados, salvo el supuesto de inmatriculación. Siendo que el titular registral se encuentra amparado por el principio de legitimación que le permite actuar conforme al contenido del derecho inscrito (legitimación activa) o ser considerado por toda la colectividad como verdadero titular del derecho registrado (legitimación pasiva), cualquier mutación de la realidad registral solamente procederá en mérito a título modificatorio posterior en el que intervenga el titular registral o en mérito a resolución judicial, administrativa o notarial referida a un debido procedimientos seguido contra el titular registral. Lo expuesto precedentemente guarda concordancia con una de las garantías¹⁸⁹ del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cual es, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

¹⁸⁸ Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 9 de octubre de 2003.

¹⁸⁹ Contemplada en el artículo 3 de la Ley 26366.

7. En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra registrado en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, cuya propiedad le corresponde a la empresa Lotizadora El Sol S.A. Asimismo, se desprende del parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio del 31.1.2007 que se siguió contra el anterior propietario (Compañía Anónima Chaclacayo Limitada).

De todo ello se concluye que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no se siguió contra el titular con dominio inscrito en la partida electrónica 07033150, razón por la que el título presentado no se adecua a los antecedentes registrales.

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 1 de la observación.

8. A mayor abundamiento, debemos señalar que mediante la Resolución N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006, la Tercera Sala del Tribunal Registral dispuso la inscripción de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima. De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006 (que diera mérito a la extensión de la anotación preventiva antes referida, en el asiento D00002 de la partida registral N° 07033150) se aprecia que obra la copia legalizada del 17.3.2006, (realizada por el propio notario que efectuó la declaración de prescripción adquisitiva) de una solicitud formulada por Graciela María Rojas Llamosa para que en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se entienda con la empresa Lotizadora el Sol S.A., en tanto actual titular registral.

Así, en dicho documento se señaló: *“Que, encontrándose a la fecha registrado el acuerdo por el cual Lotizadora El Sol S.A. asumió el patrimonio de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, según se desprende de la esquila de observación cursada por el Registro de Predios de Lima, que se adjunta, y de lo inscrito en el asiento 6, de fojas 243, del tomo 243, del tomo 28 de sociedades, a efecto de que se cumpla con anotar correctamente en el indicado Registro, la solicitud de prescripción adquisitiva, conviene a mi derecho precisar, que debe entenderse el presente procedimiento con Lotizadora El Sol. S.A. actual titular Registral.(...)”* Conforme a ello, se puede concluir que el Notario de Lima Edgar Molleapaza Bilbao tenía conocimiento que la empresa Lotizadora el Sol S.A. era la actual titular registral del predio que es materia de prescripción adquisitiva.

9. En cuanto al segundo extremo de la observación la Registradora ha señalado que los datos obrantes en la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir, por lo que solicita se aclare los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m², no obstante que el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Al respecto debe señalarse que la calificación registral de los procedimientos seguidos ante notario en aplicación de la Ley de Regularización de Edificaciones N° 27157, normas reglamentarias, complementarias y conexas, la Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN que aprobó la directiva N° 013-2003-SUNARP/SN estableció entre otras disposiciones la siguiente:

5.2. (...) No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

En los Antecedentes y Consideraciones de la referida norma se señaló lo siguiente:(...) atendiendo a lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, como lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos; *por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial.*

En tal sentido, en el caso de la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio corresponde al notario la función de verificar que los datos consignados en las publicaciones efectuadas en los diarios “El Peruano”, “La Nación” y “El Sol”, se hayan realizado correctamente de conformidad a lo establecido en el literal c) del artículo 5 de la Ley N° 27333; por lo tanto el Registrador no se encuentra facultado para cuestionar dicho aspecto.

Corresponde por lo tanto revocar dicho extremo de la observación.

10. En el caso submateria nos encontramos frente a la regularización de la titularidad de un predio cuya extensión superficial forma parte de uno de mayor extensión; en este supuesto, debe efectuarse la independización del mismo.

El artículo 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN señala que en el instrumento que contenga la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se “(...) indicará el área remanente luego de la desmembración o segregación, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración”.

En similar sentido se pronuncia el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañadas de los planos de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como de la porción remanente y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. *Agrega que si alguno de los sublotes resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, solo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso se inscribirá la transgresión como carga.*

En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio al formar parte de un predio de mayor extensión para su desmembración deberá cumplirse con los requisitos señalados, esto es, que el título deberá contener la descripción del área, linderos y medidas perimétricas luego de la desmembración, adjuntarse los respectivos planos que permitan la verificación registral de la segregación y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

11. De la revisión de los documentos presentados con el título alzado se aprecia que en efecto, no se ha adjuntado la documentación requerida que permita determinar con plena certeza el área remanente, los linderos y medidas perimétricas del predio desmenbrado.

Sin embargo, debe tenerse presente que el artículo 40.1.1 de la Ley N° 27444¹⁹⁰, prescribe que para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la documentación que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado.

De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006, que dio mérito a la extensión de la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio en el asiento D00002 de la partida registral N°07033150, obran insertos entre otros los siguientes documentos:

- Copia legalizada del 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao de la memoria descriptiva del inmueble materia de prescripción.

¹⁹⁰

La ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, resulta aplicable en forma supletoria a los procedimientos registrales, conforme a lo señalado en el artículo II de su Título Preliminar, que al tenor de lo expuesto dispone que: *“Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por la ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto.”*

- Copia legalizada el 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao del plano perimétrico y de ubicación del inmueble materia de prescripción.
- Copia legalizada de un plano que cuenta con sello de la Directora de Desarrollo Urbano de la MML.
- Copia legalizada notarial del plano de localización del 23.9.2006.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de Chaclacayo el 7.9.2006.
- *Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC expedido por Catastro de esta institución el 24.4.2006.*

12. De la apreciación de dichos documentos, se puede advertir que el área a independizar (982.832m²) se encuentra plenamente identificada e individualizada, estando ubicada dentro de los linderos y medidas perimétricas inscritos en el tomo 599 fojas 123 que continúa en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima (esto último de conformidad con el Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC del 24.4.2006)¹⁹¹. Sin embargo, no obstante que se ha especificado los linderos y medidas perimétricas del predio que se pretende independizar, no se ha precisado en los documentos presentados el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio resultante de la desmembración.

13. Ahora bien, sin perjuicio de las consideraciones expuestas, debe tenerse presente que si bien la oficina de catastro ha señalado que el predio resultante de la desmembración, de conformidad con el tomo 599 fojas 123 de la partida electrónica N° 07033150, cuenta con linderos y medidas perimétricas, de la revisión integral de la referida partida se puede colegir que dicho predio ha sido objeto de constantes desmembraciones a favor de distintas personas, logrando inscribir dichas independizaciones sin precisar los linderos, las medidas perimétricas y el área remanente resultante. Así, a modo de ejemplo, la última independización efectuada del predio inscrito en la partida electrónica N° 07033150, se realizó a favor de la sociedad “Biblis Sociedad Anónima Compañía de Comercio y Crédito” en mérito de la escritura pública de compraventa suscrita por el Juez de Primera instancia del Primer Juzgado en lo civil de Lima, en rebeldía de la vendedora, la empresa “Lotizadora el Sol S.A.” (título archivado N° 3411 del 19.7.1974).

Sobre el particular, el Tribunal Registral ha señalado en reiterada jurisprudencia, recogida posteriormente en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en aquellos casos en los que no sea factible determinar el área, linderos y medidas perimétricas, no se requerirá plano de la porción remanente, bastando con presentar el plano del área materia de independización.

En el presente caso, al no poderse determinar los linderos, las medidas

¹⁹¹ Cabe señalar que de conformidad con el vigésimo segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, el informe emitido por el área de Catastro referente a datos estrictamente técnicos y que tengan relevancia para la calificación del título, resulta vinculante para el Registrador.

perimétricas y el área remanente resultante, resulta procedente en aplicación de la norma prevista en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exigir la indicación de área remanente en el instrumento correspondiente, así como los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

*En consecuencia, corresponde **revocar los numerales 3 y 4** de la observación formulada por la Registradora.*

14. Con relación al requerimiento formulado por la Registradora respecto a la acreditación del pago del impuesto de predial y alcabala, cabe señalar que mediante Decreto Legislativo N° 776, modificado por el Decreto Legislativo N° 952¹⁹² se aprobó la Ley de Tributación Municipal la cual establece los impuestos municipales creados en favor de los gobiernos locales. Así el artículo 6 de la referida norma señala que éstos son el impuesto predial, impuesto de alcabala, impuesto al patrimonio vehicular, impuesto a las apuestas, impuesto a los juegos e impuesto a los Espectáculos Públicos no deportivos.

El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 952, prescribe la obligación por parte de los Registradores y Notarios Públicos de requerir se acredite el pago de los impuestos: predial, alcabala y al patrimonio automotriz en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, de tal modo que los Registradores y Notarios se encuentran obligados a verificar el cumplimiento de dichos impuestos.

15. El impuesto de alcabala es, de acuerdo al artículo 21 del Decreto Legislativo N° 952, un impuesto de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, siendo el sujeto pasivo de dicho impuesto, en calidad de contribuyente, y a tenor de lo establecido en el artículo 23 del citado decreto legislativo, el comprador o adquirente del inmueble.

16. De otro lado, el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 776, establece cuáles son las transferencias que se encuentran inafectas al impuesto de alcabala: Así se encuentran los anticipos de legítima, las que se produzcan por causa de muerte, la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio, y, entre otros supuestos, se encuentra en el literal e) los derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

¹⁹² El Decreto Legislativo N° 952 modificó algunos artículos de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776, para luego mediante Decreto Supremo N° 156-2004EF del 11 de noviembre de 2004 aprobarse el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

Corresponde determinar si ¿la prescripción adquisitiva implica transmisión de propiedad?

17. La prescripción adquisitiva o usucapión como se ha señalado precedentemente es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha devenido comportándose como tal.¹⁹³

18. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa a este tipo de valoración.

A tenor de lo expresado se colige que la prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra dentro de los supuestos gravados con el impuesto de alcabala a que se refiere la Ley de Tributación Municipal.

19. Con relación al impuesto predial, de la lectura del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 se puede advertir que la norma se refiere a las transferencias de bienes gravados por “actos jurídicos”, esto es motivadas por voluntad del titular; lo que no ocurre en el presente caso donde la transferencia opera en virtud a un “hecho” como es la posesión del bien.

En tal sentido, siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, no supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad; por lo tanto, puede colegirse que, en los casos de transferencia de bienes por prescripción adquisitiva de dominio, no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.

En consecuencia, debe **revocarse el numeral 5** de la observación formulada por la Registradora.

20. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. El acto materia de rogatoria es el siguiente:

Prescripción adquisitiva notarial:

¹⁹³ ALBALADEJO Manuel: Derecho Civil, Jose María Bosh Editor S.A., Tomo III, Vol. Y, pág. 168.

| | |
|---------------------------------------------|------------------|
| Derechos de calificación | S/. 28.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 9.00 |
| <u>Independización:</u> | |
| Derechos de calificación | S/. 54.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 13.00 |
| Sub Total: | S/. 104.00 |
| Derechos cancelados (recibo N° 03-00003328) | S/. 28.00 |
| Derechos pendiente de pago | S/. 76.00 |

Estando a lo acordado por unanimidad;

5 RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **REVOCAR** lo demás que contiene por los distintos fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO

La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 839-2007-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 839-2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 08.11.2007

APELANTE : **RAUL DIAZ DALL'ORTO.**
TÍTULO : **N° 331314 del 15-6-2007.**
RECURSO : **HTD N° 42716 del 22-8-2007.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **Prescripcion adquisitiva notarial.**

SUMILLA

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

La anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial sólo tiene por finalidad reservar la prioridad, por lo que no puede considerarse un acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva tramitada por Patricia Milagros Marín Huamán ante el notario público de Lima César Humberto Bazán Naveda, respecto del predio ubicado en Jr. Barcelona N° 472-474, Urb. San Bernardo, Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima. A tal efecto, se ha presentado el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante, observó el título en los siguientes términos:

“Se reitera la observación formulada en el siguiente sentido:

De conformidad con la Ley 27333 debe previamente inscribirse la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio.

Téngase en cuenta el artículo 5 del Inc. C de la Ley 27333, la Ley 27157 y su D.S. 008-2000-MTC, el mismo que señala como requisito del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, la previa anotación preventiva de la solicitud. (Publicidad Material).”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene su recurso cuestionando lo siguiente:

¿La anotación preventiva del Procedimiento de Prescripción Adquisitiva, es un requisito sine qua non para que se inscriba la declaración de propiedad por prescripción?

¿Puede ser considerada dentro de los conceptos de inscripción previa o tracto sucesivo?

¿La anotación preventiva tiene carácter constitutivo?

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio materia de la presente apelación se encuentra ubicado en Jr. Barcelona N° 472-474, Urb. San Bernardo, Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima. Este predio se encuentra inscrito en el tomo 1073 a fojas 165 que continúa en la partida 49018926 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 5 del tomo 1073 a fojas 165, trasladado a la partida 49018926 se aprecia la titularidad del predio a favor de Eduardo Javier Lizárraga Bisenzo y cónyuge Zoila Jackelin Colmenares Pasano.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen guerra Macedo

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

- Si la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva notarial debe realizarse necesariamente antes de la inscripción definitiva.

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así el artículo 950 señala *que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.*

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso de tiempo fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario.

2. La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

De ese modo, es la acreditación de la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro modo medio de prueba.

Actualmente la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces y notarios.

3. La Ley 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Asimismo, que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso. El artículo 5 de la Ley 27333¹⁹⁴

¹⁹⁴ **Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio.

4. Los requisitos para iniciar el trámite notarial se encuentran previstos en el artículo 5 de la Ley 27333, que se remite al artículo 505 del Código Procesal, C.P.C. en cuanto a los datos que debe contener la solicitud, los documentos a presentar y la formalidad de los planos.

El artículo 36 del D.S. 008-2000-MTC, señala que el notario solicitará al Registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN prescribe que “para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva .
- b) Copia certificada de la solicitud sin incluir anexos y medios probatorios.
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.” Deberá entonces presentarse planos de ubicación y localización del predio certificados notarialmente en el cual aparezcan la visación municipal o administrativa correspondiente.

5. Se sostiene que la anotación preventiva constituye una de las instituciones registrales más imprecisas e incoherentes de todas las

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 134

legisladas en el derecho registral, ya que sus orígenes, finalidades y efectos son tan dispares entre las diversas variedades de anotaciones que sus características comunes quedan oscurecidas e impiden todo tratamiento y definición unitaria.

Según Manzano Solano "... La anotación preventiva en efecto es un instrumento registral eficiente para asegurar y reforzar las posibilidades de ejecución de un fallo judicial (misión histórica del antiguo "pignus judiciales o hipoteca judicial), para garantizar derechos reales ya existentes, pero que todavía no pueden ser inscritos (...), o para asegurar el puesto registral a aquellos títulos que, por adolecer de algún defecto susceptible de ser corregido o subsanado, no pueden de momento, ser objeto de registración definitiva".

6 El Art. 64 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece una definición: las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Sin embargo, la definición reglamentaria señala las características básicas de las anotaciones preventivas, pero no por ello son las únicas, las características adicionales están señaladas en la regulación normativa propia de cada una de ellas.

Del análisis del artículo 68¹⁹⁵ del Reglamento General de los Registros Públicos, se tiene que la anotación preventiva por su naturaleza, otorgará, una vez inscrito el derecho, que surtan los efectos de ésta desde la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva. Por el contrario, quien no anota preventivamente no se encuentra beneficiado por esta garantía.

Respecto a la cancelación de las anotaciones preventivas se tiene que estas se efectuarán de diferente manera según la normativa que la regula. En esa línea el artículo 92 del RGRP establece que las anotaciones preventivas se extinguen:

- Por cancelación,
- Por caducidad o
- Por conversión en inscripción.

7. De lo expuesto se tiene que la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial tiene por finalidad reservar la prioridad de la declaración definitiva de la usucapión ganada, por lo que no puede considerarse un acto previo a la declaración definitiva.

¹⁹⁵ **Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Debe tenerse en cuenta que por su naturaleza la anotación preventiva de la solicitud notarial se cancelará una vez que se dé el supuesto de inscripción definitiva, esto es la declaración notarial de prescripción adquisitiva. Entonces, si ya preexiste el supuesto con el que se cancelará la anotación preventiva no se justifica dicha anotación.

En tal sentido, se debe revocar la observación formulada por el Registrador

8. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

| ACTO | D. CALIFICACIÓN | D. INSCRIPCIÓN | TOTAL |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|
| PRESECRIPCIÓN ADQUISITIVA | 28.00 | 9.00 | 37.00 |

Habiendo cancelado la suma de S/.28.00 nuevos soles, le quedan pendiente de pago la suma de S/. 9.00 nuevos soles.

Interviene como vocal suplente María Teresa Salazar Mendoza de conformidad con la Resolución N° N° 174-2007-SUNARP/PT del 19/9/2007.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y disponer su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
MARIA TERESA SALAZAR MENDOZA
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES

La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 834-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 834-2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 08 NOV. 2007

APELANTE : **FERREYROS S.A.A., representada por José Ramírez del Villar López de Romaña**
TÍTULO : **N° 465626 del 21-08-2007.**
RECURSO : **HTD N° 27935 del 04-09-2007.**
REGISTRO : **Propiedad Vehicular de Lima.**
ACTO (s) : **Primera inscripción de dominio.**

SUMILLA

IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE MARCAS DIFERENTES.

“La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la inmatriculación del remolcador marca Kenworth, modelo T800, año de fabricación 2007.

Con tal finalidad se adjuntan, entre otros, los siguientes documentos:

- Fomato de inmatriculación con firma legalizada por el notario Jorge Orihuela Iberico el 21-8-2007.
- Declaración Única de Aduanas (anexos A, B y C).
- Factura N° 26258.
- Declaración jurada de medio de pago con firma legalizada por el notario Jorge Orihuela Iberico el 21-8-2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, Ronald Leonardo Gutiérrez, observó el título en los siguientes términos:

Por cuanto, el número de serie que identifica el remolcador materia de inmatriculación, según formato de inmatriculación, factura de venta, DUA y SIGAD es el número 219988; sin embargo, dicho número de serie ya se encuentra registrado en el vehículo con placa de rodaje FG8862. En consecuencia, toda vez que la serie del vehículo constituye uno de los códigos de identificación vehicular que individualiza al vehículo, no puede efectuarse la inmatriculación de dos vehículos con el mismo número de serie.

A fin de poder inmatricular el vehículo, deberá rectificarse el número de serie del vehículo materia de inmatriculación (y consecuentemente aclararse el formato de inmatriculación, factura de venta, DUA y SIGAD) o el del vehículo con Placa Única de Rodaje FG8862.

Base legal, artículos 6 y 7 del Reglamento Nacional de Vehículos, artículo 2011 del C.C. y artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación con los siguientes fundamentos:

- El anexo I del RNV (DS N°1 058-2003-MC), establece la clasificación vehicular de los vehículos automotores que conforman el Sistema Nacional de Transporte Terrestre, correspondiendo la categoría N a los de cuatro ruedas o más diseñados y construidos para el transporte de mercancía, como es el caso del vehículo materia de inscripción.
- En el artículo 7 del RNV se establece que los códigos de identificación vehicular, determinados y consignados por el fabricante del vehículo, individualizan a éste, dichos códigos son: ... (1) VIN (Vehicle Identification Number), ... (2) Número de Chasis o de Serie, ... (3) Número de Motor”.
- En el artículo 8 del RNV se establece que los vehículos de categoría L, M, N deben identificarse con el VIN y el número de motor (sic).
- Asimismo, en el mismo artículo 8 se establece la excepción en el caso de vehículos de las mismas categorías que a la fecha de entrada en vigencia del RNV no cuentan con el VIN y estén transitando, deben identificarse con el número de chasis y el número de motor.
- Sobre la base de lo señalado en el mencionado artículo 8, el vehículo que se pretende inscribir (remolcador) solo debe identificarse para su inmatriculación con el VIN y el número de motor. Si su número de serie o chasis es similar al de un vehículo previamente inscrito, no debe ser impedimento para su inscripción, por cuanto su identificación y por lo tanto su individualización, no depende única y exclusivamente del número de chasis, sino principalmente del VIN y del número de motor.

- Lo anterior está basado en lo que establece el artículo 9 del RNV en el sentido que para la nacionalización o inmatriculación de los vehículos sujetos al ámbito de aplicación del presente reglamento, SUNAT y el Registro de Propiedad Vehicular deben solicitar, además de los requisitos exigidos normalmente, los códigos de identificación vehicular de acuerdo a los procedimientos señalados para tales efectos en el presente reglamento.
- Asimismo, en la parte considerativa de la Resolución N° 087-2004-SUNARP-SN, con la que se aprueba el RIRPV, se establece que éste fue aprobado con la finalidad de adecuarlo a lo dispuesto en el RNV, es decir que el RIRPV es una norma de menor rango subordinada al RNV y no a la inversa.
- Por lo tanto, no se pretende vulnerar lo señalado en el artículo 15 del RIRPV, relacionado a los datos o características que deben consignarse en el asiento de inmatriculación.
- El único impedimento para la inmatriculación es que el sistema informático de la SUNARP no se ha adecuado a lo que establece el RNV, tal como ha quedado demostrado.
- La observación no cuenta con sustento legal y se basa en presunciones inexactas. Se exige para inmatricular un vehículo la rectificación del número de serie lo que es un absurdo teniendo en cuenta que un número de serie de seis (6) dígitos puede presentar duplicidad como ha ocurrido en el presente caso. Es por ello que el RNV hace referencia al VIN que es el código asignado por fábrica al vehículo el cual consta de diecisiete (17) caracteres, evitando así toda posibilidad de duplicidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el Registro de Propiedad Vehicular de Lima corre inscrito el vehículo marca Volvo, clase automóvil, año de fabricación 1966, carrocería sedan, con placa de rodaje FG8862, cuyo número de serie es 219988.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán, con el informe oral del abogado José Antonio Miranda Angeles.

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

- Si procede la inmatriculación de un remolcador marca Kenworth cuyo número de chasis es igual al de un automóvil marca Volvo previamente registrado.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo establecido por el artículo 5 del Reglamento Nacional de Vehículos¹⁹⁶, para su ingreso, registro, tránsito, operación y salida del

¹⁹⁶ Aprobado mediante D.S. N° 058-2003-MTC.

SNTT, los vehículos sujetos al ámbito de dicho reglamento, deben identificarse con los códigos de identificación vehicular, de acuerdo a los parámetros desarrollados en el título II de la Sección Segunda del citado reglamento.

Los códigos de identificación vehicular, determinados y consignados por el fabricante, son los siguientes (artículo 7):

a) VIN (Vehicle Identification Number), número de identificación vehicular constituido por 17 caracteres, asignado y consignado por el fabricante conforme a lo dispuesto por la norma técnica del ITINTEC 383.030 o la norma ISO 3779¹⁹⁷.

b) Número de chasis o de serie.- Identifica al chasis de los vehículos. El fabricante debe grabar este número en el chasis, bastidor o carrocería y, adicionalmente debe consignarlo en una placa fijada al vehículo.

c) Número de motor.- Identifica el motor de los vehículos, debiendo ser consignado en el motor por el fabricante del mismo. Los vehículos que se incorporan al SNTT a partir del 1º de enero de 2005, deben tener necesariamente el número de motor estampado por el fabricante del mismo.

Según lo establecido por el artículo 9 del Reglamento Nacional de Vehículos, para la nacionalización e inmatriculación de los vehículos sujetos al ámbito de aplicación del presente Reglamento, SUNAT y el Registro de Propiedad Vehicular deben solicitar, además de los requisitos exigidos normalmente, los códigos de identificación vehicular de acuerdo a los procedimientos señalados para tales efectos en el presente Reglamento.

2. El artículo 8 del citado Reglamento Nacional de Vehículos, precisa que los vehículos de las categorías L, M y N deben identificarse con el número de VIN y el número de motor. Excepcionalmente, los vehículos de las categorías L, M y N que a la entrada en vigencia del reglamento no cuenten con el VIN y se encuentren transitando, debe identificarse mediante número de chasis y de motor.

3. En el presente caso se solicita la inmatriculación de un remolcador,

¹⁹⁷ Los caracteres se asignan de acuerdo al siguiente detalle:

a. Los tres primeros caracteres.- Corresponden a la Identificación Mundial del Fabricante (World Manufacturer Identifier-WMI). Se determinan de acuerdo a la Norma Técnica ITINTEC 383.031 o la norma ISO 3780 y en el Perú este código es asignado por PRODUCE.

b. Los caracteres del cuarto al noveno, corresponden a la sección descriptiva del vehículo (Vehicle Description Section-VDS).

c. Los caracteres del décimo al décimo séptimo, corresponden a la sección indicativa del vehículo (Vehicle Identification Section -VIS).

El décimo carácter corresponde al año modelo determinado por el fabricante que, en algunos casos, coincide con el año calendario en el que el vehículo fue producido.

La ubicación y fijación del VIN debe efectuarse de acuerdo a lo dispuesto para dicho efecto en la Norma Técnica ITINTEC 383.032 o la norma ISO 4030.

rogatoria de inscripción que es observada por el registrador argumentado que el número de chasis es igual al de un automóvil marca Volvo previamente registrado y que siendo el número de chasis un dato que permite la identificación del vehículo, no pueden existir dos vehículos con el mismo número de chasis.

Sobre el tema de la identificación de los vehículos, si bien el artículo 5 del Reglamento Nacional de Vehículos establece de manera general tres códigos de identificación vehicular (número de VIN, chasis y motor), el artículo 8 del mismo reglamento precisa que los vehículos de la categorías N remolcadores se identificarán por el número de VIN y de motor, salvo que no cuenten con número de VIN y se encuentren transitando, en cuyo caso se identificarán con el número de chasis y de motor.

Conforme a la documentación presentada, el remolcador objeto de inmatriculación tiene asignado el número de VIN (1XXDDB9X28J219988) y el número de motor 9N209022, razón por la que cuenta con los datos exigidos por la norma para su identificación.

4. Sin embargo, corresponde evaluar si no obstante que el remolcador objeto de inmatriculación está perfectamente identificado con el número de VIN y de motor, la existencia de un vehículo previamente registrado con el mismo número de chasis constituye un obstáculo para la inscripción de la referida inmatriculación.

5. Conforme a la definición contenida en el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, la inmatriculación es la primera inscripción de un vehículo en el Registro, para lo cual deberá presentarse, en el caso de vehículos importados, los ejemplares A, B y C de la Declaración Única de Aduanas.

Por su parte, el artículo 16 del citado Reglamento de Inscripciones establece las características obligatorias del vehículo que deberán consignarse en el asiento de inmatriculación, las cuales, según corresponda, son las siguientes:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Número de VIN | Fórmula rodante |
| Número de serie | Número de ruedas |
| Número de motor | Número de ejes |
| Color | Longitud |
| Año de fabricación | Ancho |
| Año del modelo | Altura |
| Categoría - clase | Peso bruto vehicula |
| Marca | Peso neto |
| Modelo | Carga útil |
| Versión | Número de asientos |
| Potencia de motor | Número de pasajeros |

| | |
|-------------|---------------------|
| Combustible | Número de cilindros |
| Carrocería | Cilindrada |

Es decir, en número de chasis es uno de los datos que deberá consignarse en el asiento de inmatriculación de un vehículo.

6. De acuerdo a las definiciones contenidas en el Reglamento Nacional de Vehículos, el chasis constituye la estructura básica del vehículo, compuesta por el bastidor, el tren motriz, suspensión, dirección, ejes, ruedas y otras partes mecánicas relacionadas. Asimismo, según el artículo 7 del citado reglamento, el número de chasis deberá ser grabado por el fabricante en el “bastidor o carrocería y, adicionalmente debe consignarlo en una placa fijada al vehículo”.

De ello se puede concluir que el número de chasis no responde a una asignación efectuada por un organismo o ente que garantice la condición de único e irrepetible del número asignado, sino que dicha función corresponde a cada fabricante para lo cual utiliza su propia numeración. En tal sentido, el número de chasis de un vehículo de una determinada marca podrá coincidir con el número de chasis de otro vehículo de marca diferente. En consecuencia, a fin de establecer un sistema universal de identificación de vehículos se ha creado el número VIN que es asignado y consignado por el fabricante conforme a lo dispuesto por la norma técnica del ITINTEC 383.030 o la norma ISO 3779.

7. En el presente caso tenemos que si bien el número de chasis del vehículo objeto de inmatriculación coincide con el número de chasis de un vehículo previamente registrado, existen suficientes elementos para determinar que se tratan de dos chasis distintos. En efecto, el vehículo registrado es de marca Volvo, clase automóvil, año de fabricación 1966, tipo de carrocería Sedan, número de motor 4709 en tanto que el vehículo cuya inmatriculación se solicita es de marca Kenworth, clase N3 - remolcador, año de fabricación 2007, tipo de carrocería remolcador y número de motor 9NZ09022.

Por lo tanto, la existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de un vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción de este último, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se tratan de dos chasis diferentes.

En tal sentido, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Vehicular.

8. De otro lado, tenemos que el SIR del Registro de Propiedad Vehicular no permite la inmatriculación de un vehículo cuando existe registrado otro vehículo con el mismo número de chasis.

Sobre el tema, considerando que pueden presentarse otros supuestos de

identidad en el número del chasis, como ha ocurrido en el presente caso, resulta necesario que se introduzcan modificaciones en el SIR a fin de permitir que el Registrador efectúe la inmatriculación no obstante existir identidad en el número de chasis en aquellos casos en los que, previa evaluación, determine que se trata de dos chasis diferentes provenientes de distinta fabricación.

Con dicha finalidad, corresponde remitir copia certificada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional Adjunta a fin de que en uso de sus atribuciones, disponga las acciones respectivas a efectos de adecuar el SIR del Registro de Propiedad Vehicular conforme a lo señalado en los párrafos precedentes.

Asimismo, deberá remitirse copia de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, a efectos de que disponga la adecuación del SIR del Registro de Propiedad Vehicular de Lima con la finalidad de permitir la inscripción del presente título.

9. Conforme a lo dispuesto por el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a efectuar la liquidación definitiva por la inscripción de la inmatriculación, la misma que en presente caso asciende a S/. 62.00 nuevos soles, los cuales se encuentran íntegramente pagados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Vehicular de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional Adjunta de la SUNARP para los efectos a que se contrae el tercer párrafo del punto 8 del análisis.

3. REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° IX, a efectos de que adecue el SIR del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, conforme a lo señalado en el cuarto párrafo del punto 8 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 492-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 492- 2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 25.7.2007

APELANTE : **JULIO FIGUEROA VÍLCHEZ.**
TÍTULO : **N° 72149 del 6 de febrero de 2007.**
RECURSO : **H.T.D. N° 19838 del 24 de abril de 2007.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **LEVANTAMIENTO DE CARGA.**

SUMILLA

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas a mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada, la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de la carga técnica inscrita en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 45236951 del Registro de Predios de Lima.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Solicitud formulada por Walter Rafael Flores Espinoza e Inés del Pilar Mejía con firmas legalizadas por notario Ramiro Quintanilla Salinas el 3 de febrero de 2007.

- Informe Técnico de Verificación suscrito por Arquitecto Julio Enrique Figueroa Vílchez, con firma legalizada por notario Ramiro Quintanilla Salinas el 3 de febrero de 2007.
- Informe Técnico de Verificación Complementario suscrito por Arquitecto Julio Enrique Figueroa Vílchez con firma legalizada por notario Ramiro Quintanilla Salinas el 3 de febrero de 2007.
- Copias certificadas por la Secretaria General de la Municipalidad de La Molina, Karina Vargas Terrones, el 5 de diciembre de 2006, de la Licencia de Construcción N° 002-LM-91 expedida el 17 de julio de 1991 y del Certificado de Conformidad de Obra N° 00508-91, expedida el 28 de octubre de 1991.
- Oficio N° 6255-2006-MDLM-GDU/SGOPHUC de 5 de diciembre de 2006 suscrito por Arquitecta Liliana Gherzi Salinas, Sub-Gerente de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de La Molina.
- Fotocopia legalizada por notario Ramiro Quintanilla Salinas el 3 de febrero de 2007, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1593-2005 expedido el 21 de setiembre de 2005.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 968-2005 expedido el 29 de mayo de 2005.
- Fotocopias del FOR e Informe Técnico de Verificación suscritos por Julio Enrique Figueroa Vílchez, con firma legalizada por notaria de Lima María Soledad Pérez Tello el 30 de junio de 2005.
- Fotocopias certificadas por Karina Vargas Terrones, Secretaria General de la Municipalidad de La Molina el 11 de diciembre de 2006, de los planos de ubicación y distribución del predio ubicado en la Mz U-1 Lote 3, Urbanización La Molina Vieja.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Carlos Martín Luque Rázuri, observó el título en los siguientes términos:

“Calificado el presente título por el cual se solicita levantamiento de la carga inscrita en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 45236951, sustentándose para ello en una licencia de construcción y certificado de conformidad de obra del año 91 y en el hecho de que el inmueble fue construido bajo las normas correspondientes a ese tiempo.

Al respecto se observa por cuanto visto el antecedente registral, partida N° 45236951, se tiene que en el asiento B00001 obra inscrita la declaratoria de fábrica, que se efectuó mediante Formulario Registral N° 1, acogiéndose al beneficio de la regularización auspiciada por la Ley N° 27157 y su Reglamento el D.S. N° 008-2000-MTC, la misma que tiene carácter extraordinario y excepcional y que es realizada sin la intervención de la autoridad municipal y tan sólo con la intervención de los propietarios y del verificador, quien asume responsabilidad por la veracidad del informe que emite así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física

del inmueble. (Téngase en cuenta que en la fábrica inscrita sólo se declaró la construcción de un piso, sin embargo de la conformidad de obra que se adjunta se desprende que construyó dos pisos).

Dicho procedimiento de regularización está destinado para aquellas edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización, lo que se entiende que al acogerse a este procedimiento es que se carecen de tales documentos, pues de otra forma el procedimiento sería distinto, tan es así que para efectos de verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios (requisito que se debe cumplir en el trámite de regularización), no se requiere la presentación de estos documentos (licencias de obra y certificado), sino que la constatación se realiza mediante el certificado respectivo que lleva el mismo nombre, el cual es expedido por la municipalidad competente y es con dicho documento que se verifica o se determina cuáles son los parámetros correspondientes a la zonificación donde se ubica el inmueble.

Por lo expuesto, no resulta procedente el levantamiento solicitado en mérito a los documentos presentados, sino que deberá adjuntar otro Certificado de Parámetros en donde conste que el retiro y el alineamiento correspondiente al inmueble son lo que en realidad existen o que se encuentran consolidados, o en todo caso el correspondiente certificado de retiro o certificación de la municipalidad pronunciándose al respecto (en base a los argumentos señalados por el usuario).

Se deja constancia que, conforme lo dispone la Norma IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, debiendo por lo tanto el título formal preexistir a la vigencia del asiento de presentación, lo cual implica que los documentos materia de inscripción deberán tener fecha anterior o igual a la fecha de presentación del título. Asimismo, toda modificación y/o subsanación del FOR deberá constar en original y dos copias con firmas legalizadas del verificador y propietarios.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- En el antecedente registral de la partida N° 45236951 asiento B00001 obra inscrita la declaratoria de fábrica verificada por el arquitecto Julio E. Figueroa Vílchez, a solicitud de la anterior propietaria Renée Patricia del Río Trefogli, donde se presentaron el Informe Técnico y los planos cuya correspondencia era estrictamente conforme con la realidad, sin que pueda

cabere suspicacia alguna que insinúe una transgresión o falta a la verdad en los planos presentados con el Informe Técnico suscrito por el Verificador.

La demostración de lo expuesto sobre la veracidad y correspondencia entre planos y la realidad existente en junio del 2005 se confirma al analizar los planos sellados por la Municipalidad de Lima cuya inspección ocular fue realizada el 19 de abril de 1991 y su correspondiente Certificado de Conformidad de Obra emitido el 22 de octubre de 1991.

En 1991 la inspección ocular dictamina que conforme a la realidad existente en dicho año, por ejemplo 1º el ambiente de sala no tenía comunicación con el ambiente estar, 2º que existía una sala de música con un ingreso por el hall entre la sala y comedor, 3º que el ambiente cocina con 3 puertas accedían a la cochera, al comedor y al pasadizo de los dormitorios; 4º que las ventanas de los dormitorios 2 y 3 tenían un ancho de 2.40 ml, 5º que entre el pasadizo a dormitorios y el estar existía un ambiente pequeño jardín interior a modo de pozo de luz y ventilación para baño de visitas, 6º que por el frente entrando a la izquierda había una puerta de 0.90 ml un murete o mocheta y al lado un portón de car-port; por el mismo frente en la zona del ingreso principal a la vivienda, el proyecto aprobado con su conformidad de obra de fecha 17/7/91 indica que este ingreso tenía parte del cerco frontal con paredes curvas que ingresaban formando un espacio cóncavo de ingreso; entre estos y otros detalles también se da la conformidad de la existencia de unos cuartos de servicio los cuales al estar según planos (año 91) uno encima de otro formaban el área única que en toda la casa tenía un segundo piso.

No nos atrevemos a insinuar que dicha inspección ocular y su conformidad de obra del año 91 no fueran ciertas, la verificación de la realidad correspondida en los planos del levantamiento arquitectónico de junio de 2005 que obran en el asiento B00001 de la partida N° 45236951 son las que existían por lo menos hasta junio de 2005 y con respecto al plano del año 1991 denotaban entre otras las siguientes diferencias: 1º el ambiente sala tenía comunicación con el ambiente estar mediante mampara de 2 hojas; 2º que en lugar de una sala de música existía un hall sin puerta de comunicación con áreas de sala y comedor, y mas bien dicho hall tenía una teatina central y se había practicado una puerta que lo comunica con la cocina; 3º que el ambiente de cocina con 3 puertas que accedían al car-port, al comedor y al hall antes cuarto de música; 4º que las ventanas del dormitorio 2 y 3 tenían un ancho de 1.78 y no 2.40; 5º que entre el ambiente del hall que comunica área de dormitorios y el ambiente estar, no existía ningún jardín interior ni pozo de iluminación y ventilación; 6º que por el frente entrando lado izquierdo sólo existía un portón de car port de 4.06 ml, además por el mismo frente el cerco era lineal con una puerta de ingreso de 2 hojas con 1.81 ml con respecto a un segundo piso la casa sólo presentaba techos de dos aguas sobre la vivienda verificada. Es obvio que hubieron cambios antes del 2005, pero que fueron regularizados por beneficio de la Ley 27157.

- Lo fundamental de lo solicitado es el levantamiento de la carga que el verificador fue obligado a imponer, aun cuando de alguna manera dejó sentado en su informe que obra en el asiento D00001 lo siguiente: “se deja constancia que los parámetros urbanísticos existen a partir del 20 de julio de 1999 y que el inmueble se terminó de construir en 1991 con licencia municipal”, con lo cual se quiere aclarar que los parámetros urbanísticos del año 2005 no pueden retrotraerse al año 1991 para gobernar desde el futuro lo que en el pasado se permitió con licencia aprobatoria aun así fuera con carácter de amnistía.

Resulta absurdo obligar a una construcción de 1991 que se regularizó mediante la conformidad de su obra en el mismo año 1991 para que retroceda su construcción 1.11 ml para adentro debido a que los parámetros de 2005 piden un retiro de 5 ml para las calles, cuando en 1991 pedían 5 ml de retiro para las avenidas y 3 ml. para calles. Bajo la pena de gravamen y carga que inmoviliza, congela y condena a muerte el bien inmueble impidiéndole su remozamiento, ampliación, mejora o cualquier acto que implique una licencia municipal o regularización, el inmueble estará impedido, condenado, limitado no importa el tamaño o motivo de su carga será un inmueble paria, cuestionado de alguna forma, con valor disminuido.

Por lo tanto para poder regularizar edificaciones construidas antes del 20 de julio de 1999 será menester que éstas cumplan con los parámetros edificatorios y urbanos del año 2007 porque sino serán “cargadas” ¿es esto lo que dice la Ley o su Reglamento?

- Entre los temas, rubros o ítems de los Parámetros Urbanísticos está el de “alineamiento de fachada”, un tema que está muy discutido pues hay municipalidades que tienen diferentes conceptos sobre él.

Para algunos se entiende este parámetro como el alineamiento que debe existir entre las fachadas de uno y otro lado de la calle pudiendo ser distintos en ambos lados de una misma calle. El alineamiento de fachadas en este caso estará determinado con referencia a un retiro de la construcción a una distancia de la línea de propiedad por el frente del inmueble, cuando está en esquina el predio a veces el retiro es mayor o menor por uno de sus frentes, en otros casos no hay retiro obligatorio en uno, o los dos frentes. Antiguamente en el RNC a este alineamiento se le llamaba constancia de alineamiento y era visto caso por caso, se pagaba una inspección y se daba una constancia.

¿Qué sentido tiene beneficiar con la Ley 27157 a los que desean regularizar su declaratoria de fábrica según los modernos parámetros urbanísticos? lo que harán es gravar en forma perjudicial a su propiedad colocándola en la lista negra de los “cargados”.

Resulta anti-técnico, perjudicial y contra los principios jurídicos de la irretroactividad de las leyes, como se ha expuesto en el informe presentado al Registrador con la solicitud de cancelación de la carga.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por el sub-lote 3-B de la manzana U1 con frente a la calle Las Lilas, Urbanización La Molina Vieja del distrito de La Molina corre inscrito en la ficha N° 1172043 que continúa en la partida electrónica N° 45236951 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1c) de la indicada ficha consta inscrito el dominio a favor de Renée Patricia Ramírez Trefogli.

En el asiento B00001 de la partida electrónica consta inscrita la declaratoria de fábrica de una edificación de un piso.

En el asiento D00001 consta anotada la carga técnica de la edificación inscrita.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio del predio en favor de Walter Rafael Flores Espinoza e Inés del Pilar Mejía Palomino.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- ¿Cuál es la documentación idónea para levantar una carga técnica extendida por error?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 27157, publicada el 20 de julio de 1999 en el Diario Oficial El Peruano, se aprobó la Regularización de Edificaciones y se establecieron los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

En el artículo 3° de la referida ley se dispuso que “los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica,

independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.”

Así, con relación a la regularización de la fábrica, del tenor de la norma se desprende que pueden acogerse a ella en cualquiera de las tres situaciones siguientes:

- a) No contar con licencia de construcción.
- b) No contar con conformidad de obra.
- c) No contar con declaratoria de fábrica.

En tal sentido, debe precisarse que aun cuando los propietarios de las edificaciones contasen con licencia de construcción o conformidad de obra, la norma les permite regularizar la declaratoria de fábrica mediante el Formulario Registral a que se refiere el artículo 4º de la Ley 27157, careciendo de relevancia, para efectos registrales, la información contenida en los antedichos documentos, los cuales por lo demás, no forman parte del título que sustentará la inscripción de la declaratoria de fábrica.

2. El numeral 25.1. del artículo 25º de la aludida Ley establece que “en todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación (...).”

El Verificador Responsable, conforme a la definición contenida en el artículo 2º del D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley 27157, es “el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP (...); quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.”

El numeral 9.1. del artículo 9º del mismo Reglamento, agrega que este profesional “emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.”

3. De acuerdo con el artículo 12º del precitado Reglamento, el verificador responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de: la ubicación del terreno; el área, linderos y medidas perimétricas del terreno; *el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio*; las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones; de ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

El numeral 13.1. del artículo 13º del mismo Reglamento establece que “cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; *así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación*, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones.”

De la indicada norma se desprende con meridiana claridad que compete exclusivamente al Verificador Responsable y no al Registrador, determinar la existencia de transgresiones a la normativa urbanística o de edificación.

4. Los artículos 24º y 31º de la norma bajo comentario señala que el título registral para la inscripción de la regularización es el FOR, al cual deben acompañarse, entre otros, los siguientes documentos:

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la Municipalidad respectiva, según lo establecido en el artículo 63º del presente Reglamento.

Con relación a este documento, la norma añade que “si la Municipalidad dentro del plazo previsto por este Reglamento¹⁹⁸, no emite el Certificado, se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará, en su Informe Técnico de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación.”

De esta última norma se desprenden dos conclusiones preliminares:

1. Que los parámetros urbanísticos y edificatorios que deben ser tenidos en cuenta para la regularización de la edificación, son *los que corresponden a aquélla*, es decir, a los parámetros que se encontraban vigentes a la fecha de ejecución de la edificación.

2. Que la norma permite que se prescinda del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios - en el caso específico regulado -, asignando competencia suficiente al Verificador Responsable, para indicarlos en ausencia de dicho documento.

b) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

5. Con relación a la calificación del título de regularización, el artículo 32º del Reglamento bajo comentario señala que “en los casos en que el Informe Técnico de Verificación contenga observaciones, (...) dichas observaciones no impiden la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de

¹⁹⁸ Cinco (5) días hábiles, de conformidad con lo previsto en el artículo 63º del mismo Reglamento.

regularización; pero podrán ser inscritas por el registrador como una carga del inmueble en la partida registral del predio.”

De esta norma se advierte que corresponde exclusivamente al Verificador Responsable, determinar las observaciones existentes con relación a la edificación, no siendo competencia del Registrador identificar las presuntas transgresiones que pudiesen existir y menos aún, exigir que el Verificador Responsable consigne observaciones que a criterio de la instancia registral, son tales en virtud de la confrontación efectuada con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que forma parte del título de regularización.

6. El último párrafo del mismo artículo 32º establece que “el propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación.”

La subsanación de las observaciones inscritas como cargas dará origen a la cancelación de éstas, mediante la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que acredite la subsanación, con firmas legalizadas por notario, como se indica en el artículo 34º del Reglamento de la Ley. Dicho artículo añade que a este informe se adjuntarán los planos replanteados, si fuera necesario.

Es de verse que la cancelación de las cargas técnicas se ha regulado también en el artículo 78º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el cual se establece lo siguiente: “Las cargas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser el caso, de la documentación adicional que lo corrobore.”

Resulta claro que la normativa citada se aplica al supuesto de existencia real y efectiva de transgresiones a la normativa sobre edificaciones, vigente a la fecha de su realización, las mismas que únicamente pueden levantarse, dependiendo de cada caso concreto, mediante la modificación o demolición de la fábrica, o mediante las acciones que determine la municipalidad competente.

7. Con relación a la aplicación y vigencia de la Ley de Regularización de Edificaciones, el artículo 3º de su Reglamento estableció que “la presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.”

De este modo, dentro del marco de la Ley 27157 y su Reglamento, son pasibles de regularización, las edificaciones construidas o demolidas en

cualquier fecha anterior al 21 de julio de 1999, lo cual incluye, como lógica consecuencia, a edificaciones de mucha antigüedad, levantadas o demolidas incluso con anterioridad a la asignación de competencia a las municipalidades distritales, para fijar los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios, algunos de los cuales se encontraban establecidos en el derogado Reglamento Nacional de Construcciones.

8. Se aprecia que es recién mediante el D.S. N° 008-2000-MTC que se crea formalmente el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como documento a ser utilizado en el nuevo procedimiento regular establecido para la Declaratoria de Fábrica mediante la Ley 27157.

En el artículo 2° del referido Reglamento se define a los parámetros urbanísticos y edificatorios como “las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros.”

El artículo 63° del mismo Reglamento establece que “el propietario, antes de presentar el anteproyecto en consulta o de iniciar la tramitación de la Licencia de Obra, según sea el caso, deberá obtener de la Municipalidad respectiva, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.”

Dicha exigencia se sustenta en que la fábrica a levantar deberá respetar los parámetros vigentes a la fecha de inicio de la construcción. Al respecto el numeral 63.3. señala que el Certificado debe expedirse con arreglo a la zonificación vigente aprobada mediante Ordenanza de la Municipalidad provincial correspondiente.

El numeral 63.2. establece la información que debe contener dicho Certificado, precisando que “si alguno de los parámetros no estuviese oficialmente determinado, por los planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales, la Oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad correspondiente, conforme a sus competencias, deberá fijarlo para el caso específico.”

Así, en el procedimiento regular de declaratoria de fábrica que inicia con la solicitud de licencia de obra, el Certificado de Parámetros que emita la municipalidad respectiva debe contener toda la información requerida, estando obligada inclusive, a determinarlos, en defecto de la existencia de parámetros oficiales.

9. Sin embargo, en el trámite de regularización de edificaciones regulado en la misma Ley 27157 y su Reglamento, se advierte la presencia de una

incongruencia normativa; ello por cuanto se exige la presentación de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se emite a solicitud del propietario de la edificación a regularizar, el mismo que contiene los parámetros vigentes a la fecha de su expedición y no los vigentes a la fecha de ejecución o conclusión de la fábrica, que serían los que ciertamente corresponden a la edificación, conforme se desprende de la normativa glosada en los puntos precedentes.

De este modo, en la casi totalidad de regularizaciones de fábrica otorgadas e inscritas en el Registro, el Informe Técnico de Verificación suscrito por Verificador Responsable, ha constatado la adecuación de la fábrica levantada antes del 21 de julio de 1999, a parámetros vigentes al tiempo de su regularización, es decir, todas con posterioridad a la fecha indicada.

Dicha situación ha dado lugar a la proliferación de cargas técnicas surgidas de la lógica inadecuación de las edificaciones a parámetros que no existían a la fecha de su realización, sea porque el Verificador Responsable utilizó como referentes los parámetros actuales para edificaciones levantadas con anterioridad o, debido a que, no obstante el Verificador se hubiese remitido a los parámetros vigentes a la fecha de la conclusión de la fábrica, los títulos presentados fueron observados por los Registradores, exigiéndose al Verificador Responsable, consignar como observaciones, las presuntas “transgresiones” de la edificación, advertidas sobre la base del Certificado de Parámetros presentado con el título.

10. En virtud de lo expresado en los puntos precedentes, muchas de las cargas técnicas inscritas en el Registro no responden a la presencia cierta - sino aparente -, de transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, motivo por el cual, no resulta amparable exigir, para su levantamiento, las normas de cancelación señaladas en el punto 6 del presente análisis.

Siendo ello así, debe determinarse cuál es el documento idóneo para cancelar las cargas técnicas que se encuentren dentro del indicado supuesto.

11. El Reglamento General de los Registros Públicos establece en su artículo 75º que la inexactitud del Registro es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Así, las cargas técnicas extendidas sin sustento en los parámetros correspondientes a la edificación dan lugar a un desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

El segundo párrafo del artículo citado señala que cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el Título VI, situación que no se presenta en el caso analizado dado que el error proviene del Informe

Técnico de Verificación que ha consignado como observaciones, transgresiones inexistentes.

En tal sentido, procede aplicar la norma contenida en el tercer párrafo del artículo 75º que establece que la rectificación de las demás inexactitudes se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

12. La normativa citada en los puntos 2 y 3 del análisis consagra con amplitud, las facultades y competencias del Verificador Responsable en el ámbito de la regularización de edificaciones.

Dichas funciones han sido ratificadas mediante normativa posterior, como se puede apreciar del numeral 2.1. de la Ley Nº 27333 que señala lo siguiente: “(...) En los casos que la Ley Nº 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.”

Asimismo, el artículo 24º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución Nº 188-2004-SUNARP-SN, modificado por Resolución Nº 220-2004-SUNARP-SN establece que es función y obligación del Verificador, certificar, entre otros “que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones.”

13. De este modo, compete al Verificador Responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, por error, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente rectificar dicho error mediante título posterior, otorgado con las mismas formalidades del documento original.

Es pertinente resaltar que carecería de sustento en estos casos, requerir la intervención de la autoridad municipal, dado que en el trámite de “regularización de edificaciones” intervienen únicamente el propietario de la edificación y el verificador responsable¹⁹⁹, siendo que el municipio competente toma conocimiento de la declaratoria de fábrica mediante la comunicación posterior que el Notario a cargo de la regularización realiza al amparo del artículo 31º y del literal i) del artículo 5º del D.S 008-2000-MTC, a través de la remisión de la copia del FOR y documentos anexos.

En consecuencia, en el supuesto planteado en el presente análisis, bastará la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que rectifique aquél que dio lugar a la extensión de las cargas técnicas extendidas por

¹⁹⁹ Salvo los casos de intervención de Verificador ad-hoc, conforme a los artículos 9,10 y 11, del Reglamento de la Ley 27157.

error y en el que se certifique, como señala la normativa antes citada, que el predio cumple con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

14. En el presente caso, consta anotada en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 45236951 del Registro de Predios, la carga sustentada en las siguientes observaciones formuladas por el Verificador Responsable: *“De acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por el Municipio de La Molina el 29/5/2005, el alineamiento de fachada de la calle Las Lilas debía ser 11.65 ml de las mediciones de la realidad se desprende que sólo existen 10.39 ml por lo cual habría una transgresión de 1.26 ml. En el retiro frontal (calle Las Lilas) por lo cual habría esta observación al solo existir un retiro de 3.74 ml, debiendo ser 5 ml. Se deja constancia - agrega -, que los parámetros urbanísticos existen a partir del 20 de julio de 1999 y el inmueble se terminó de construir en 1991 con licencia municipal.”*

Con el título alzado, el mismo Verificador Responsable, mediante Informe Técnico de Verificación e Informe Técnico de Verificación Complementario, con firmas legalizadas el 3 de febrero de 2007 por notario Ramiro Quintanilla Salinas, sustenta, mediante la mención expresa de la normativa vigente a la fecha de la edificación (1991), la inexistencia de transgresión a dicha normativa, tanto en lo que se refiere al retiro frontal como al alineamiento de fachada.

Concluye señalando en el rubro observaciones lo siguiente: *“Se levanta la carga técnica al haber quedado demostrado que la edificación fue construida amparada en las normas de retiros frontales y demás requisitos técnicos correspondientes al año de 1991, regulados por el Reglamento Nacional de Construcciones y por lo que declara el oficio N° 6255-2006-MDLM-GDU/SGOPHUC de la Municipalidad de La Molina, amparándose en el artículo 103 de la Constitución y el principio de irretroactividad de las normas y leyes, a menos que declaren su carácter de ser retroactivas y la Ley 27157 no es retroactiva.”*

Se aprecia entonces, que los documentos otorgados por el Verificador Responsable, en uso de sus atribuciones, constituyen título suficiente para cancelar, en vía de rectificación, la carga técnica anotada en la partida registral.

15. Finalmente, verificados los derechos registrales pagados mediante recibo N° 2007-04-00004418 se aprecia que se encuentran cancelados en su integridad.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN

RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO 667

Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 089-2004-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 089-2004-SUNARP-TR-T

Trujillo, diecinueve de mayo del dos mil cuatro.

APELANTE : **CARLOS ANTONIO FON LAU**
TITULO : **867 del 12-01-2004**
INGRESO : **047-2004 del 16-02-2004**
PROCEDENCIA: **ZONA REGISTRAL V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **PREDIOS (SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES)**
ACTO : **RECTIFICACION DE ASIENTO**
SUMILLA : **SI UN PREDIO YA INSCRITO SE INMATRICULA NUEVAMENTE EN TODO O EN PARTE, A FAVOR DE DISTINTO PROPIETARIO, EN MÉRITO AL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA REGULADO POR EL D. LEG. 667, SE PRODUCE UN SUPUESTO DE INEXACTITUD REGISTRAL, Y NO DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS, POR CUANTO LA USUCAPIÓN ASÍ DECLARADA ES EFICAZ *ERGA OMNES*, AUNQUE NO SE HAYA ANOTADO LA POSESIÓN EN EL PRIMER FOLIO NI SE HAYA NOTIFICADO EFECTIVAMENTE AL TITULAR REGISTRAL. EN ESTE CASO, LA INEXACTITUD SE ELIMINA CORRELACIONANDO AMBAS PARTIDAS, TRASLADANDO LOS**

ASIENTOS DEL FOLIO MÁS RECIENTE AL MÁS ANTIGUO, O DEDUCIENDO DE LA HOJA MATRIZ EL ÁREA USUCAPIDA, SIEMPRE QUE NO SE PERJUDIQUE EL DERECHO DE TERCEROS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El 12.01.2004, Carlos Antonio Fon Lau solicitó se extienda un asiento en la ficha SE013974 que diera a conocer que el antecedente registral de esta partida es la ficha PR031904; y, a su vez, que en la ficha PR031904 se consigne un asiento marginal que informe acerca de la independización de una sección de 30.13 Hás. en la ficha N° SE013974, en virtud al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio regulado por el D. Leg. 667. A la solicitud no se adjuntó documentos complementarios.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado por la Registradora Pública Karla Zagaceta Azcárate con el siguiente tenor:

“De conformidad con el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos el presente título es tachado por adolecer de defecto insubsanable según los argumentos expuestos a continuación:

1.- La rogatoria consiste que sea rectificadas la partida registral contenida en la ficha SE-13974, en el sentido de indicar que el predio materia de prescripción adquisitiva tiene como antecedente registral a la ficha PR-31904 así como efectuar la reducción de área en la que sería la partida matriz.

2.- Conforme se verifica de la partida registral así como de la solicitud de rectificación, fue iniciado un trámite de duplicidad de partidas el cual concluyó con oposición, de conformidad con lo regulado en el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos. Según dicha norma, en el caso de que el procedimiento de cierre por duplicidad concluya con oposición queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el Poder Judicial cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. En dicho contexto, para atender la rogatoria, ésta deberá estar sustentada en mandato judicial.

3.- Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente cabe precisar que en la ficha PR-31904 ha sido inscrita una compraventa a favor de DIGARSA AGRICOLA S.A.C. según título presentado el 25 de febrero de 2003, con

recibos 19008 y 21279; es decir, con fecha posterior a la presentación del título de prescripción adquisitiva. La existencia de dicho tercero registral importa un obstáculo para proceder a la rectificación ya que ésta determinaría la reducción de área en la ficha PR-31904, lo que perjudicaría el derecho del adquirente indicado”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El apelante sostiene en su escrito de apelación lo siguiente:

- Que en su solicitud no acepta ni reconoce la existencia de duplicidad, por el contrario la niega y contradice, y que además ese fue el sustento de oposición al procedimiento de cierre de partida. La pretensión se basa en una clara discrepancia entre la realidad registral y la extrarregistral, es decir, hay una inexactitud registral derivada de la prescripción adquisitiva de dominio efectuada por Bernardina Soledad Rodríguez Coello sobre una parte del fundo agrícola El Carmelo inscrito en la Ficha PR031904, es decir, no existen dos predios agrícolas distintos y que se superponen entre sí, es el mismo predio que por la posesión continúa, pacífica y pública como propietario por el plazo que señala la ley, la mencionada prescribiente adquirió parte del predio matriz. Por tanto, el mandato judicial señalado por la registradora es improcedente.
- Los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva van desde la declaración de propiedad a favor del prescribiente hasta la cancelación de todo o parte del derecho inscrito, o también llamada prescripción contra *tábulas*.
- Se ratifica en cada uno de los extremos contenidos en su escrito de fecha 30.12.2003 sobre rectificación de inexactitud registral presentado a la registradora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Los predios involucrados en la rogatoria son los siguientes:

- A)** Predio rural denominado “Fundo El Carmelo Sección 02”, de 161.62 Hás. de superficie, con unidad catastral N° 10522, el cual fue independizado originalmente en la partida XXVIII, corriente a fojas 111 del tomo 472 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo (RPIT). Dicha partida fue transcrita a la ficha PR-31904.

- B)** Predio rural denominado “Fundo Soledad”, de 30.13 Hás. de superficie, con código catastral 158, inmatriculado en la ficha SE-13974 de la Sección Especial de Predios Rurales del RPIT.

Ambos predios se ubican en el distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Estando a los fundamentos de la tacha, los argumentos del apelante y los antecedentes del registro, la cuestión esencial en la presente causa consiste en determinar si configura duplicidad de partidas el hecho de haberse inmatriculado un predio rural en mérito al procedimiento regulado por el Decreto Legislativo N° 667, no obstante que ya se encontraba inscrito formando parte de otro de mayor área.

VI. ANÁLISIS:

PRIMERO: Consta de la ficha PR-31904 que el 07.02.1984 se independizó una sección de 161.62 Hás. denominada “Fundo El Carmelo Sección 02”, el cual fue adjudicado en pago por orden judicial a favor del Banco Standard Chartered, inscribiéndose la transferencia dominical el 20.11.2001. Este Banco, mediante escritura pública del 19.02.2003 otorgada ante el notario de Lima Aníbal Corvetto, vendió el predio a Digarsa Agrícola S.A.C.

Paralelamente, el 10.09.2002 se inició el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva disciplinado por el Decreto Legislativo N° 667, anotándose en la ficha SE-13974 el derecho de posesión de Bernardita Soledad Rodríguez Coello respecto del predio denominado “Fundo Soledad”. La conversión de posesión en propiedad se inscribió el 04.12.2002. A la fecha, el propietario de este predio es el Sr. Fon.

SEGUNDO: El apelante alega sustancialmente lo siguiente:

- A)** Que física y registralmente el “Fundo Soledad” formó parte del “Fundo El Carmelo”.
- B)** Que, sin embargo, en los formularios registrales que sustentaron la inscripción de la posesión en la ficha SE-13974 se omitió consignar que se estaba prescribiendo sobre un predio ya inscrito en la ficha PR-31904.
- C)** Que, no obstante existir dos partidas registrales referidas a un mismo predio, no existe duplicidad, sino inexactitud registral, ya que la usucapión prueba

contundentemente el derecho de propiedad, resultando que no puede haber duplicidad donde existe prueba plena de la propiedad a favor de persona distinta al propietario del “Fundo El Carmelo”;

- D) que, como el Decreto Legislativo N° 667 no exige notificación personal y directa al titular registral ni hace imperativa la anotación del derecho de posesión, el procedimiento administrativo de usucapión continúa con total prescindencia del conocimiento efectivo que pueda tener el titular registral, por lo cual la prescripción así reconocida tiene efectos contra todos;
- E) que, consiguientemente, debe concordarse la realidad física y registral, extendiendo la nota marginal en la ficha PR-31904 que publicite la reducción del área del “Fundo El Carmelo” en 30.13 Hás., y que las mismas constan independizadas en la ficha SE-13974. En ésta última también debe extenderse una marginal, que precise que el “Fundo Soledad” originalmente formó parte del “Fundo El Carmelo”.

TERCERO: El artículo 2013° del Código Civil ha establecido que el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP) regula la rectificación de las inexactitudes en sus artículos 75 al 90. La intención del ordenamiento registral es que la información del Registro refleje lo más exactamente posible la realidad extrarregistral, para lo cual arbitra mecanismos que permiten corregir las discrepancias detectadas, sin recurrir al órgano jurisdiccional (cuando ello sea posible).

El artículo 75° del RGRP define a la inexactitud como “todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral”. Y agrega “Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. ***La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificador que permita concordar lo registrado con la realidad***”. La omisión o error en los asientos se rectifican sobre la base de los títulos que sirvieron para extenderlos; si de éstos no se desprende la inexactitud entonces se hace necesario la presentación de nuevo título que la enmiende.

CUARTO: Es principio de la actividad registral el de especialidad (también denominado de determinación), en virtud del cual la información que ingresa a los registros se organiza en partidas registrales o folios, entendidas como el conjunto de inscripciones cronológicamente organizadas referidas a un bien o persona inscritos. De esta manera la información se organiza y sistematiza con el objeto de facilitar la publicidad a los terceros y su manejo interno registral.

Los criterios para abrir una partida registral pueden ser variados, habiéndose optado en nuestra legislación por el de folio real, conforme al cual por cada bien que se inscribe se abre únicamente un folio o partida, en el cual se inmatricula el bien y se extienden las posteriores inscripciones que modifican la situación jurídica del mismo.

Cuando se abre más de un folio para el mismo bien inscrito (o para una fracción de éste) se produce, por regla general, el fenómeno de la duplicidad de partidas, cuya solución necesariamente supone mantener vigente sólo una de ellas, que será la más antigua, cancelando las más recientes. Para este fin, es intrascendente si existen terceros que hayan adquirido e inscrito titularidades confiando en la información registral, presumiendo que sólo existía una partida para el bien inscrito.

QUINTO: Se indicó antes que este Tribunal debe establecer si la situación jurídica descrita en los considerandos primero y segunda es configurativa de duplicidad de partidas cuya solución es el cierre de la menos antigua; o si, por el contrario, se trata de un supuesto de inexactitud registral susceptible de rectificarse correlacionando las partidas involucradas, y deduciendo el área prescrita de la partida más antigua.

La particularidad del caso planteado es que la partida menos antigua (la ficha SE-13974) se abrió en mérito a la declaración de la Administración en el sentido que la Sra. Bernardita Rodríguez Coello adquirió por usucapión el “Fundo Soledad”. Entonces, corresponde analizar la función y finalidad de la prescripción adquisitiva en general, y del procedimiento administrativo para declararla (el mismo que ha sido normado por el Decreto Legislativo 667). De esa forma, la configuración específica de la institución de la usucapión administrativa determinará la opción a elegir: o duplicidad o inexactitud.

SEXTO: La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión durante un plazo y con los requisitos determinados por la ley²⁰⁰. El fundamento doctrinario de la institución de la usucapión es variado, predominando la tesis objetiva, según la cual la apariencia de titularidad de un derecho derivada de su posesión efectiva y de otras conductas que normalmente realiza un propietario, cuando es prolongada en el tiempo, provoca confianza en todos los miembros de la sociedad, quienes pueden entablar múltiples relaciones jurídicas con el propietario aparente confiando en esa situación en razón de su antigüedad, relaciones que merecen seguridad, a

²⁰⁰ Según el art. 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

fin de no ser luego perturbadas por quien alegue un derecho por ellas desconocido. Consiguientemente, esa situación *de hecho* necesita convertirse en una *de derecho*, a fin de reconocer como propietario a quien venía comportándose como tal, aunque ello signifique el derecho de quien era el verdadero titular. Nótese que el protagonismo de la usucapión lo tiene el poseedor, y no la conducta omisiva del verdadero propietario; por ello, poco o nada importa si éste hizo abandono efectivo de la cosa, o fue negligente al permitir que un bien de su propiedad sea poseído y usado por un tercero durante el plazo necesario para prescribir. Dicho de otro modo, ***es intrascendente la motivación subjetiva que el anterior dominus tuvo para permitir que un tercero posea como propietario durante el plazo necesario para adquirir la propiedad.***

Para algunos, se trata de una sanción legal al propietario negligente que permite que un bien que le pertenece sea poseído por un tercero, y que además este tercero se comporte como si realmente fuera el propietario. Otros entienden que la prescripción tiene una función económica, privando de la propiedad al titular formal y atribuyéndosela a quien explota económicamente un bien y hace que éste ingrese al circuito económico. La moderna teoría sostiene que si bien las demás funciones de la prescripción son atendibles, su esencia y finalidad es servir como ***el medio de prueba más sólido del derecho de propiedad.*** Ello se explica por cuanto la propiedad no es la posibilidad abstracta de ejercitar las facultades inherentes a ella, sino ejercicio efectivo de las mismas por el propietario. La propiedad en la sociedad moderna supone entonces que su titular utilice efectivamente los bienes de la forma más eficaz para satisfacer sus intereses, lo cual redundará en el beneficio colectivo. La posesión y el uso efectivo se convierten en los elementos objetivos que evidencian la utilización eficaz del bien, y permiten al mismo tiempo que la sociedad reconozca a quien lo hace como el verdadero propietario, aunque no lo haya sido originalmente. Dicho de otro modo, ***la posesión (y la explotación económica, en materia de predios rurales) de un bien por el poseedor justifica que el ordenamiento reconozca a éste como su propietario, privando al verdadero titular de la propiedad.***

SÉTIMO: Conforme al Decreto Legislativo N° 667 puede prescribirse los predios rurales de propiedad particular mediante declaración de la Administración Pública. Basta para ello probar posesión por cinco años ***más explotación económica.*** Resulta, entonces, que el ordenamiento vigente recoge la tesis doctrinaria acerca de que es la posesión efectiva cualificada, es decir, aunada a la explotación económica, la que justifica la pérdida y consiguiente adquisición

de la propiedad predial rural. Y ello es así porque ambas situaciones de hecho son perfectamente cognoscibles por quienes habitualmente mantienen relaciones jurídico-económicas con los poseedores *ad usucapionem*. Es la sociedad la que va a considerar a dichos poseedores –y sólo a ellos- como los reales propietarios.

La prescripción adquisitiva de predios rurales de propiedad de particulares, el Decreto Legislativo 667 ha introducido ciertas variaciones con relación a lo previsto en el Código Civil sobre esta materia²⁰¹. La justificación del legislador está en uno de sus considerandos cuando señala: “Que para los efectos de propender a una efectiva promoción de las inversiones del Sector Agrario, se requiere contar con un *procedimiento ágil y eficaz* tanto de titulación como de inscripción registral de predios rústicos, así como aquellos relativos a la posesión y la propiedad de las edificaciones que se constituyan en dichos predios” (las cursivas son nuestras).

OCTAVO: El Decreto Legislativo 667 introdujo un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios agrícolas, de naturaleza especial y excepcional, dirigido a declarar el derecho de propiedad de quien está poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. Este procedimiento encuentra sustento en un evento objetivo y real, como todo aquello que está vinculado a la prescripción adquisitiva, pues lo que resulta determinante en estas situaciones es el ejercicio de la posesión sobre un predio (hecho objetivo) en determinadas condiciones y por el tiempo previsto en la ley.

Dentro del marco del Decreto Legislativo 667, la constatación de estos hechos objetivos corresponde al verificador. Tomados estos datos y adjuntados los documentos señalados en la ley, se procede a la inscripción del derecho de posesión en el Registro. Es lógico suponer que el Registrador evalúa integralmente el título presentado, lo que incluye la verificación de los antecedentes registrales, de tal suerte que si determina que el predio ya se encuentra inscrito efectúa la anotación correspondiente en la partida más antigua, no significando esta circunstancia en modo alguno la paralización del procedimiento de prescripción iniciado.

La notificación de la posesión inscrita tanto al propietario como a los colindantes y a los vecinos del predio rural la efectúa el Registro mediante

²⁰¹ El art. 22 prescribe: ‘*Quien esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el “Registro Predial”*’.

carteles colocados en el lugar del Registro, en el predio rural materia de inscripción, en el local del Municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como también en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si los hubiere. Estas notificaciones permanecerán durante el plazo de 30 días, contados a partir del primer día de su publicación. Del mismo modo, **la posesión inscrita se publica por una sola vez en el Diario Oficial El Peruano.**

NOVENO: Como puede apreciarse, **no constituye requisito alguno para la declaración del derecho de propiedad la anotación de la posesión en la partida registral del predio ya inscrito.** Lógicamente que esto sería lo ideal, a fin de ejecutar de manera correcta la técnica registral. Sin embargo, hay que tener en cuenta que nuestro sistema registral de predios tiene debilidades generadas principalmente por la carencia de un catastro, que impide de manera efectiva correlacionar la realidad objetiva con la realidad jurídico-registral. Esta situación ha sido en gran medida superada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), sin embargo, existen algunos casos de duplicidades o de superposición de áreas que se siguen presentado.

Algunos sostienen que estas deficiencias implican restar derecho al propietario a ejercer su legítima oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa. Al respecto hay que señalar que conforme lo establece el artículo 23 del Decreto Legislativo 667, modificado por la Ley 26838, la notificación al propietario como a terceros opera mediante carteles y con la publicación en el diario oficial El Peruano, pero no a través de anotaciones en la partida registral. Es decir, la Ley no ha previsto la notificación personal al propietario del predio afectado con la prescripción como mecanismo de publicidad e información efectiva del procedimiento administrativo iniciado, sino solamente **requiere para su eficacia una notificación formal, una posibilidad de conocimiento, que se da a través de los carteles y principalmente a través de la publicación en el diario oficial.**

En ese orden, **resulta irrelevante para el desarrollo del procedimiento prescriptorio administrativo si efectivamente se realizó o no la anotación del inicio del proceso en la partida** del predio inscrito, pues independientemente de la ejecución de esa circunstancia el trámite va a proseguir, considerando además que el derecho a la oposición de cualquier interesado al procedimiento deriva de medios distintos a la anotación del procedimiento en la partida registral y a la notificación efectiva al propietario.

DÉCIMO: La partida generada con la inscripción de la posesión, entonces, está evidentemente vinculada a la del predio matriz. Esta aseveración ha sido confirmada con la revisión de los títulos archivados de las Fichas SE013974 y PR031904, cuyos planos demuestran sin lugar a dudas que ambos predios anteriormente formaban uno solo. No obstante, la documentación inscrita no proporciona los datos necesarios para determinar con exactitud las características físicas del área remanente, como sus medidas, linderos, y las coordenadas UTM de dicho predio.

Queremos dejar en claro que de haberse detectado el antecedente registral el Registrador habría dado cuenta de esta relación en ambas partidas. En la ficha SE013974 se habría consignado como antecedente dominical la ficha PR031904, y en ésta se habría publicitado que se estaba siguiendo la prescripción sobre todo o parte del predio. Al convertirse la posesión en propiedad, cuando vence el plazo que establece el D. Leg. 667 sin mediar oposición a la pretensión del poseedor, la partida matriz sufre la reducción del área objeto de usucapión, y esto es normal porque para el propietario perdedor se extingue su derecho sobre aquella parte que pasó al dominio del prescribiente y que se independiza su favor de éste.

En este orden, esta Sala consideró en anteriores pronunciamientos (Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T) que detectado **indubitablemente** un caso de esta naturaleza y **previo el informe técnico del PETT** (que contenga además la descripción del área remanente del predio matriz para realizar el asiento de reducción, de ser el caso), y con **la base gráfica (también proporcionada por el PETT)**, debe procederse a la extensión de los asientos rectificatorios tanto en la partida generada en la SEPR como en la partida primigeniamente inscrita, sin perder de vista que la partida que debe prevalecer es la generada en virtud del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, y sin perjuicio de los derechos de terceros inscritos. Los supuestos pueden ser varios, pues el predio nacido a instancias del procedimiento de prescripción puede ser de mayor, igual o de menor área del predio ya inscrito, y cada uno de estos casos va a reclamar respuestas distintas en la partida; pero, como ya lo hemos mencionado, el derecho del titular que debe prevalecer es de quien fue declarado propietario mediante el Decreto Legislativo 667, salvo que de por medio exista pronunciamiento judicial en otro sentido.

Hay que tener también en cuenta que con el procedimiento de prescripción únicamente se cancela el derecho de propiedad del titular del dominio, dejando a salvo otros derechos inscritos, como los de acreedores hipotecarios, que no pueden verse perjudicados.

En resumen, para esta Sala el caso de autos constituye una inexactitud registral, y para rectificarla la Registradora deberá extender en la ficha SE013974 un asiento donde señale que su antecedente registral es la Ficha PR031904. Igualmente, en ésta última partida deberá extender un asiento que precise la circunstancia de haberse inscrito el derecho de propiedad en la Ficha SE013974 e indicando su área remanente luego de la independización, de acuerdo a la información técnica y base gráfica que proporcione el PETT, y previo pago de los derechos correspondientes para la inscripción en esta última partida.

UNDÉCIMO: Respecto al punto 3 de la esquila de tacha, referido a la inscripción de la compraventa del predio en favor de la sociedad DIGARSA AGRICOLA S.A.C. con fecha posterior a la inscripción del título de prescripción adquisitiva, la Sala considera que la nueva propietaria no puede ser considerada como un tercero registral que adquiere de buena fe porque adquirió el predio el 19.02.2003 mediante escritura pública celebrada ante el Notario de Lima Aníbal Corvetto Romero y, según obra en el asiento B-2 de la Ficha PR031904, desde el 06.12.2002 ya se publicaba el inicio del trámite del cierre de partida por duplicidad con la ficha SE-13974. Consecuentemente, se presume sin admitir prueba en contrario, que conocía la inexactitud registral²⁰². Esta afirmación se corrobora con la cláusula sexta del contrato de compraventa antes mencionado, en la que la compradora declara conocer la existencia del procedimiento de cierre de partida por duplicidad con la ficha SE013974, y asume el riesgo de su resultado. El procedimiento de cierre de partida concluyó por oposición, quedando vigente y surtiendo plenos efectos jurídicos los asientos de inscripción de la ficha SE013974.

Partiendo de la premisa que el comprador tuvo conocimiento de la inexactitud registral, concluimos que la transferencia se hizo únicamente de aquella parte de la parcela que realmente permanecía en su esfera de disposición, no obstante que en la partida seguía apareciendo con mayor área.

DUODÉCIMO: De otro lado, debemos aclarar que la inscripción de la conclusión del trámite administrativo de cierre de partida por duplicidad no significa que sea imposible una rectificación en sede registral y que dicha pretensión haya sido reservada al órgano jurisdiccional. Con la conclusión por oposición se ha producido la abstención de la Administración para conocer sobre un caso controvertido de intereses contrapuestos, dejando a los interesados en la libertad de discutir el asunto en el Poder Judicial; mientras tanto la partida sigue vigente y los asientos se presumen exactos y válidos

²⁰² El art. 2012 del Código Civil prescribe: “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

hasta que se produzca su rectificación o se declare su invalidez. Por lo tanto, la exigencia de la Registradora no es exacta y debe ser revocada.

Por otra parte, revisado el asiento 4 de la partida XXVIII del tomo 472, folio 112 de donde fue transcrita la ficha PR031904, se observa error material en el área transcrita, debiendo ser 161.72 Hás. La Registradora deberá rectificar esta inexactitud, de conformidad con el artículo 81° del RGRP.

Para terminar, se advierte que la solicitud de rectificación involucra a dos partidas, mas la anotación de apelación sólo se ha asentado en la ficha SE013974. La Registradora deberá dar cuenta de la apelación además en la ficha PR031904, debiendo tener presente dicha funcionaria que la anotación de apelación debe extenderse en todas las partidas que resulten vinculadas por el título, aunque el presentante o el mismo título no las mencionen expresamente.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Rolando Acosta Sánchez, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública, Karla Zagaceta Azcárate, al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER** que el mismo es inscribible si se cumple con presentar el informe y documentación gráfica a que se refiere el décimo considerando.

SEGUNDO: DISPONER que la referida Registradora extienda el asiento de anotación de apelación en la ficha PR-31904, bajo responsabilidad.

TERCERO: DISPONER la rectificación del error material advertido en el penúltimo párrafo del considerando duodécimo.

Regístrese y comuníquese.

SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL

La obligatoriedad de suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes, contenida en el séptimo párrafo del artículo 135° de la Ley General de Sociedades, sólo es aplicable a aquellas juntas generales universales que se conformen espontáneamente, es decir, sin previa convocatoria.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 160-2007-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 160-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintisiete de junio del dos mil siete.

APELANTE : **GREEN PERU S.A.**
TITULO : **19778-2007**
INGRESO : **165-2007**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE SOCIEDADES DE TRUJILLO**
ACTO INSCRIBIBLE : **FUSIÓN, AUMENTO DE CAPITAL, MODIFICACIÓN PARCIAL DE ESTATUTOS Y NOMBRAMIENTO DE DIRECTORIO**

SUMILLA(S) :

Junta universal de accionistas

De modo general, junta universal es aquella a la que concurren los accionistas que representan el 100% de las acciones con derecho a voto.

La junta universal de accionistas regulada por el artículo 120 de la Ley General de Sociedades. Formalidad del acta

La junta universal regulada por el artículo 120 de la Ley General de Sociedades es aquella en la que, pese a no haber sido convocados, se reúnen los accionistas que representen la totalidad de acciones con derecho a voto, deciden llevarla a cabo y discuten los temas de agenda propuestos.

A fin de generar una prueba documental que acredite esa circunstancia, el séptimo párrafo del citado artículo 135 dispone que el acta sea firmada por todos los concurrentes, salvo que hayan firmado la lista de asistentes y en ella estuviesen

consignados el número de acciones del que son titulares y los diversos asuntos tratados en la junta.

La junta universal de accionistas distinta a la regulada por el artículo 120 de la Ley General de Sociedades. Formalidad del acta

También es universal la junta general debidamente convocada en la que participan los socios representativos de todas las acciones con derecho a voto.

La publicación de la citación a junta o la constancia de su recepción hacen innecesaria la generación de una prueba documental adicional. En este supuesto son exigibles las formalidades previstas por los párrafos quinto y sexto del artículo 135 de la Ley General de Sociedades, conforme a los cuales el acta debe ser firmada ser firmada, cuando menos, por el presidente, el secretario y un accionista designado al efecto (si se aprobó en la misma junta), o por no menos de dos accionistas conjuntamente con el presidente y el secretario (cuando el acta no se aprobó en la misma junta).

Vigencia de la fusión

Las juntas generales de accionistas de las sociedades fusionadas pueden establecer cualquier fecha para la entrada en vigencia de la fusión, a partir de la cual es oponible a dichas sociedades y a los socios, quienes pueden realizar cualquier acto societario considerando realizada la fusión.

Oportunidad de la liquidación de derechos registrales cuando, pese a la observación, existe certeza sobre la naturaleza y cuantía de los actos inscribibles

Debe observarse y simultáneamente liquidarse el título cuando el defecto subsanable no le impide al Registrador tener certeza acerca de cuáles y cuántos son los actos inscribibles.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Mediante el título alzado el notario de Trujillo Marco Corcuera García solicitó la inscripción de la fusión por absorción de las sociedades Green Perú S.A. (en adelante *Green*), como absorbente, y Establo La Joya S.A.C. (en adelante *La Joya*), como absorbida. También solicitó la inscripción del aumento de capital de la sociedad fusionada por efecto de adición del capital de la absorbida La Joya aumentado con sus resultados acumulados. Igualmente se rogó la inscripción de la modificación de los estatutos de la

sociedad fusionada Green, y el nombramiento del directorio para el período 2007-2008.

Se ha presentado a calificación los títulos que contienen tales actos, consistentes en los traslados instrumentales de las escrituras públicas siguientes otorgadas ante el mencionado notario:

- La de fusión, aumento de capital y modificación de estatutos del 11.04.2007; y
- La de modificación de estatutos y nombramiento de directorio del 01.03.2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública Dra. Liliana Núñez Aréstegui, quien dispuso su observación en mérito a los argumentos contenidos en la esquila del 10.05.2007, cuyo tenor literal es como sigue:

“1.- Se ha presentado dos escrituras públicas: una de fusión otorgada el 11.04.2007 y otra de modificación de estatutos de la sociedad fusionada y nombramiento de su nuevo directorio periodo 2007, de fecha 01.03.2007, ambas otorgadas ante notario Marco Corcuera. En ese orden de ideas sírvase aclarar porque la escritura pública de modificación de estatutos de la sociedad fusionada es de fecha anterior a la escritura de fusión.

2. Además se advierte que en las actas de juntas universales insertas en las escrituras públicas presentadas, no se ha cumplido con lo establecido por el art. 135 de la Ley General de Sociedades, que indica (...)..tratándose de juntas generales universales es obligatoria la suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes a ellas...(…), lo que no se observa en este título. Sírvase aclarar al respecto.

2.- Los derechos registrales se liquidarán cuando el título se encuentre apto para su inscripción, para cuyo efecto de tomarse en cuenta los derechos del título tachado 10958 del 05.03.2007 por S/. 48.00 deberá adjuntar el recibo de pago en original.

Base legal: art. 2011 del CC, art. 135 de la LGS.

Derechos pendientes de pago”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El 30.05.2007 Green, representada por el notario Corcuera, interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Ernesto Rejas B. Los argumentos impugnatorios son los siguientes:

1. Sobre la primera observación 1: Carece de fundamentación, habida cuenta que no existe disposición legal que establezca un orden determinado para que la sociedad formalice sus acuerdos mediante escritura pública. La observación tampoco constituye un supuesto de defecto de tracto sucesivo. Sostiene que mientras la fusión está regida por un procedimiento dilatado, a cuya conclusión recién puede otorgarse la escritura, la modificación estatutaria ajena a esa fusión no sigue ningún procedimiento, ni puede supeditarse a la formalización escrituraria de la fusión. Siendo así, la Registradora Núñez ha excedido los alcances de la calificación.
2. Sobre la segunda observación: Es incorrecta la postura de la Registradora en el sentido que la junta general tiene el carácter de universal por el solo hecho de haber estado presentes los socios que representan el 100% del capital, y que por ello el acta debe ser suscrita por todos ellos. Junta universal es aquella que no obstante no haber sido convocada o haberlo sido defectuosamente, reúne en su seno a los socios que representan el íntegro de su capital; es precisamente la ausencia o deficiencia de la convocatoria lo que justifica la exigencia legal de la suscripción del acta por todos los asistentes. Esta exigencia no puede plantearse cuando la junta sí fue convocada con arreglo a ley y al estatuto, en cuyo caso es suficiente – como dispone el artículo 135 de la Ley General de Sociedades- que el acta sea suscrita por el presidente y secretario de la junta general de accionistas (JGA), y por un accionista designado al efecto.
3. Sobre la pendencia de la liquidación: Se allana a que se formule la liquidación que corresponda.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Green y La Joya están inscritas, respectivamente, en las partidas 03132728 y 11002561 del Registro de Personas Jurídicas – Sociedades de Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando Augusto Acosta Sánchez.

La controversia se centra en determinar los siguientes aspectos.

1. Si la formalización mediante escritura pública de la modificación de estatutos de una sociedad fusionada debe aguardar que se otorgue o se inscriba la escritura de fusión.
2. Si es exigible que el acta de una JGA -que fue convocada conforme a ley y a sus estatutos- sea suscrita por todos los socios que asistieron y que representaron el 100% del capital.

3. Si puede reservarse la liquidación de derechos registrales de un título cuando no existe duda acerca de cuáles son los actos inscribibles que contiene.

VI. ANALISIS:

La deficiente calificación del título por parte de la Registradora Núñez

1. Respecto al primer punto controvertido, este Tribunal debe acusar primeramente el grave déficit de motivación de la observación contenida en el numeral 1 de la esquila. Los artículos 139.5 de la Constitución, IV.1.2, IV.1.15 y 6 de la Ley 27444, y 39 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos reconocen el derecho de todo administrado a obtener de la Administración una respuesta *fundada en Derecho*, como imprescindible medio para evitar la arbitrariedad del Estado. No obstante, la Registradora Núñez no ha indicado cuál es la disposición legal cuyo supuesto de hecho obliga a Green a aclarar porqué la escritura de fusión fue otorgada con posterioridad a la de modificación de estatutos y elección de directorio, omisión que lesiona seriamente el derecho de Green a una motivación adecuada y a la impugnación, e impide el control de este Tribunal sobre la actuación de la citada funcionaria.

La validez de la elevación a públicos de los acuerdos de una sociedad fusionada que aún no otorga la escritura de fusión

2. La deficiencia anotada se agrava, a criterio de este Tribunal, si se advierte que el artículo 353 de la Ley General de Sociedades (LGS) dispone que "(l)a fusión entra en vigencia en la fecha fijada en los acuerdos de fusión", fecha que, como sostiene Elías, puede ser cualquiera que acuerden las juntas generales de las sociedades fusionadas²⁰³, aunque sea anterior a la de elevación a público de los acuerdos de fusión. A partir de la fecha acordada la fusión tiene plena eficacia respecto de las sociedades fusionadas y de sus socios, y en consecuencia la nueva sociedad o la sociedad absorbente puede realizar todos los actos societarios permitidos por el ordenamiento vigente, pudiendo también formalizarlos mediante escritura pública, salvo disposición en contrario.
3. De otro lado, no existe en la legislación societaria precepto alguno que establezca, siquiera indirectamente, que, producida la fusión sin haberse otorgado la escritura pública correspondiente, los acuerdos posteriores de la sociedad fusionada deben ser elevados a públicos sólo después de otorgada la escritura de fusión. En ese sentido, este Tribunal revoca la observación contenida en el numeral 1 de la esquila correspondiente, y conviene en recomendar a la Registradora Núñez que dé cumplimiento a sus obligaciones

²⁰³

Enrique ELIAS LAROZA: *Derecho Societario peruano*. Trujillo, 2000, Normas Legales, p. 767

de fundamentar y motivar sus decisiones a la luz del ordenamiento legal vigente.

La junta universal en general

4. El vocablo “universal” denota lo común, lo que comprende o pertenece a todos²⁰⁴. La junta universal es, por definición y en principio, aquella que cuenta con la asistencia de los socios que representan todas las acciones con derecho a voto que conforman el capital, con prescindencia de si existió o no convocatoria para su realización.

La junta universal regulada por los artículos 120 y 135 de la Ley General de Sociedades: la falta de convocatoria como nota caracterizadora

5. Empero, el artículo 120 de la LGS –cuya sumilla reza “junta universal”- dispone que “(s)in perjuicio de lo prescrito por los artículos precedentes, la junta general se entiende convocada y válidamente constituida para tratar sobre cualquier asunto y tomar los acuerdos correspondientes, siempre que se encuentren *presentes accionistas que representen la totalidad de las acciones* suscritas con derecho a voto y *acepten por unanimidad la celebración* de la junta y los *asuntos* que en ella se proponga tratar”. Los “artículos precedentes” aludidos por este precepto son los que disciplinan la *convocatoria* a JGA, convocatoria que no es exigible conforme a esta norma legal cuando se reúnen los socios representativos del 100% del capital, y deciden celebrar la junta y tratar los asuntos planteados como agenda.
6. Entonces, la característica conformadora de la junta universal regulada por el citado artículo 120 no es la presencia de los accionistas representativos de todo el capital votante, pues ello bien puede suceder (y sucede) en juntas convocadas con arreglo a ley y los estatutos: la *nota conformadora* de esta modalidad de junta universal es que *carece de convocatoria*, carencia que sin embargo no impide que estén reunidos todos los accionistas que detenten el 100% de las acciones con derecho a voto. Son, entonces, dos tipos de juntas universales las que pueden realizarse, y en ambas participan los accionistas titulares de todas las acciones con derecho a voto i) la convocada observando el estatuto y la ley, y ii) la que no tuvo convocatoria.

Las formalidades de las actas de cada tipo de junta universal

7. La posibilidad de que, so pretexto de que se ha llevado a cabo una junta universal sin convocatoria previa, se perjudique el derecho o interés de uno o más socios que no asistieron, hace necesario rodear de razonables seguridades al acta en que se plasme la realización de la junta universal y los acuerdos adoptados. Por ello, *el séptimo párrafo del artículo 135 de la LGS exige que el acta de la junta universal sea suscrita por todos los accionistas*

²⁰⁴ Diccionario de la Lengua Española, 22 ed. Versión electrónica disponible en <http://buscon.rae.es/draeI/>.

presentes, a fin de generar una prueba documental que acredite la concurrencia de la totalidad de las acciones del capital con derecho a voto.

En cambio, tratándose de las juntas universales debidamente convocadas observando lo previsto en la ley y los estatutos, esa prueba documental es suplida por las constancias de recepción del citatorio o las publicaciones, que garantizan el efectivo conocimiento de la citación o, por lo menos, la razonable posibilidad de conocerla. De ahí que el mismo artículo 135, en sus párrafos quinto y sexto, ha disciplinado una formalidad menos rigurosa para el acta de la junta universal debidamente convocada: debe ser firmada, cuando menos, por el presidente, el secretario y un accionista designado al efecto (si fue aprobada en la misma junta); o, se designará a no menos de dos accionistas para que, conjuntamente con el presidente y el secretario, la revisen y aprueben (cuando el acta no se apruebe en la misma junta).

8. En ese orden de ideas, tal como sostiene la apelante, la suscripción del acta por todos los participantes en la junta constituye una formalidad exigible sólo cuando dicha junta universal careció de convocatoria, esto es, cuando estamos ante la hipótesis del artículo 120 de la LGS: sin mediar convocatoria o siendo ésta deficiente o parcial- se reunieron los accionistas titulares de todas las acciones con derecho a voto y decidieron llevar adelante la reunión y tratar los temas discutidos. Para las demás juntas universales, es decir, cuando hayan sido convocadas regularmente, es suficiente -según el acta se aprueba o no en la misma sesión- que la suscriban cuando menos el presidente, el secretario y un accionista designado al efecto; o no menos de dos accionistas, conjuntamente con el presidente y el secretario.

Las juntas universales de Green y La Joya no se regulan por el artículo 120 de la LGS, por haber sido debidamente convocadas

9. Consta del título alzado que en las JGA de Green y La Joya estuvieron presentes los titulares del 100% de acciones con derecho a voto, quienes fueron *convocados debida y oportunamente con arreglo a la LGS y sus estatutos*. Se trata de una hipótesis ajena a la del artículo 120 de la LGS, y por ello no es exigible el requisito de la suscripción del acta por todos los asistentes, formalidad prevista por el artículo 135 de la LGS sólo para las juntas universales en que no existió convocatoria. Consiguientemente, se revoca la observación a que se refiere el numeral 2 de la esquila del 10.05.2007.

A criterio de este Tribunal, no existía posibilidad razonable alguna para interpretar –como hizo la Registradora Núñez- que las JGA de Green y La Joya eran universales en los términos del artículo 120 de la LGS, toda vez que fluía de los títulos que fueron convocadas con arreglo a lo previsto por dicha Ley y por sus estatutos. Siendo así, es necesario recomendar y recordar a dicha

Registradora que la interpretación y aplicación de la legislación vigente debe hacerse, según lo ha establecido el Tribunal Constitucional, utilizando criterios de razonabilidad y proporcionalidad, y siempre de cara a propiciar y facilitar las inscripciones, sin que ello implique reducir los estándares de la calificación de la legalidad.

Obligación de liquidar los derechos registrales cuando el título adolece de efectos subsanables, y sin embargo se tiene certeza de cuáles y cuántos son los actos inscribibles

- 10.** Respecto al extremo tercero en cuestión, se tiene que el artículo 41 del TUO del RGRP dispone que “(e)l Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción”. De acuerdo a la literalidad de esta regla, debe aguardarse a que todos los defectos se encuentren subsanados para recién proceder a liquidar el título.
- 11.** Como señaló líneas arriba la Sala, la interpretación de toda regla legal debe hacerse buscando la razonabilidad de las consecuencias que su aplicación signifique. Si, como ocurre en el caso de autos, existía certeza acerca de cuáles eran los actos contenidos en los títulos, y sólo estaba en cuestión si las actas debían o no ser suscritas por todos los asistentes, era claro que no se justificaba esperar a la subsanación de ese “defecto” (por demás inexistente) para recién en ese momento acusar cuál era el monto de derechos devengados. El citado artículo 41 debe ser aplicado literalmente en los supuestos en que la subsanación incide directamente en el número o naturaleza de los actos inscribibles, mas no cuando son incuestionables cuáles y cuántos son los actos a inscribir.
- 12.** Por ello, esta Sala considera que el procedimiento dispensado al presente título fue irregular en el extremo en que la Registradora omitió formular la liquidación de derechos conjuntamente con la observación, por lo que se le recomienda tener en cuenta lo señalado en el fundamento precedente para futuras oportunidades.

La liquidación definitiva de derechos es como sigue:

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| • Fusión | : | S/. 16.00 |
| • Modificación estatutaria | : | S/. 16.00 |
| • Aumento de capital | : | S/.2,031.10 |
| • Elección de directorio | : | S/. 20.00 |
| TOTAL | : | S/.2,083.10 |

Detrayendo del indicado monto la suma de S/.20.00 pagados con recibo 4102-2007, resulta que **los derechos pendientes de pago ascienden a**

S/2,063.10, que deberá pagar la apelante dentro del plazo de 10 días de notificada con la presente.

Por las consideraciones expuestas, se adoptó por unanimidad la siguiente decisión:

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR LAS OBSERVACIONES formuladas al título apelado por la Registradora Pública Dra. Liliana Núñez Aréstegui, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales liquidados conforme al fundamento 12.

SEGUNDO: FORMULAR RECOMENDACIÓN a la Registradora, conforme a los fundamentos 1, 2, 3, 9 y 12 de la presente.

Regístrese. Comuníquese

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

WALTER E. MORGAN PLAZA

HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS EN EL TRIGÉSIMO SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADOS EL 03 Y 04 DE ABRIL DE 2008.

Publicados en el diario oficial El Peruano el 11 de junio de 2008 *

PRECEDENTES APROBADOS EN EL TRIGÉSIMO SEGUNDO PLENO

Primer Precedente

CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

“Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 329-2007-SUNARP-TR-T del 28.12.2007 y 330-2007-SUNARP-TR-T del 28.12.2007.

Segundo Precedente

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 02.08.2006.

Tercer Precedente

REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

“El acto denominado “revocatoria de anticipo de herencia” en el que no se señala causal de indignidad o de desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrito como donación.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 287-2008-SUNARP-TR-L del 14.03.2008.

Cuarto Precedente

IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley 26639.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19.03.2008.

Quinto Precedente

Prescripción adquisitiva de dominio e impuestos predial y alcabala

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 748-2007-SUNARP-TR-L del 05.10.2007, 462-2005-SUNARP-TR-L del 09.08.2005 y 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007.

CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

“Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N°329-2007-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

Resolución N° 329-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiocho de diciembre de dos mil siete.

APELANTE : EMPACADORA NAUTILIUS SAC
ROBERTO URTEAGA FIOLE
TITULO : 3899-2007
INGRESO : 292-2007
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° I - SEDE PIURA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TUMBES
ACTO : CANCELACIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL
SUMILLA :

Cancelación de la hipoteca unilateral que no fue aceptada por el acreedor

Procede la cancelación de la hipoteca unilateral en cualquier momento a instancia del constituyente siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor hipotecario.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con fecha 29.08.2007, Dora María González Rentería solicitó la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita a favor de Seaspán Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda. en el asiento D-1 de la ficha N° 9387 del Registro de Predios de la Zona Registral N° I-Sede Tumbes.

Para tal efecto, presentó el testimonio de la escritura pública de levantamiento de hipoteca y prenda otorgada por la sociedad Empacadora Nautilus SAC ante la notaria de Tumbes Dra. Virginia Davis Garrido con fecha 27.08.2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el Registrador Público de Tumbes, Jorge Salomón Reyes, con fecha 03.09.2007. La denegatoria tiene el siguiente tenor:

“1.- ACTO.- Levantamiento de hipoteca

2.- CONSIDERACIONES LEGALES

2.1.- De la documentación presentada se advierte que se pretende inscribir un levantamiento de hipoteca unilateral por parte de la sociedad anónima Empacadora Nautilus.

2.2.- Visto el título no procede su inscripción puesto que el levantamiento de hipoteca unilateral requiere de la manifestación de la voluntad de ambas partes.

Sírvase aclarar.

3. DECISIÓN.-

En mérito a lo antes mencionado, se observa el presente título.

Art. 1122° del C.C

Derechos pendientes de pago S/.0.00.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Con fecha 15.09.2007, el señor Roberto Urteaga Fiol, gerente general de Empacadora Nautilus SAC, interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Carlos E. Saldarriaga Medina. Los argumentos son los siguientes:

La hipoteca es un contrato, por lo tanto, es consensual. En consecuencia, deben existir dos partes: garante y garantizado. Ambas partes deben expresar su voluntad.

En el presente caso estamos frente a una garantía unilateral que jurídicamente no existió por cuanto nunca hubo consenso del garantizado. En tal sentido, jamás existió contrato, por lo tanto no debió continuar la garantía, mucho menos debió inscribirse, por lo que la inscripción de la garantía es nula de puro derecho. Siendo aplicable el inciso 2º del artículo 1122º del Código Civil.

No existiendo contrato por falta de partes, la voluntad de levantar el gravamen en forma unilateral, de la misma forma como fue constituido, es totalmente procedente por cuanto si se constituyó en forma unilateral, se cancela y levanta de manera unilateral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La hipoteca objeto de levantamiento corre inscrita en el asiento D.1. de la ficha N° 9387 del Registro de Predios de Tumbes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Walter Morgan Plaza.

A juicio de la Sala, el asunto a determinar en la presente apelación es si resulta exigible el consentimiento del acreedor para cancelar la hipoteca unilateral cuando no consta en la partida registral la aceptación del crédito.

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante escritura pública de fecha 14.09.1998, la Empacadora Nautilus SAC (en adelante la Empacadora) constituyó unilateralmente hipoteca a favor de Seaspan Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda. (en adelante Seaspan) con la finalidad de garantizar una deuda por la suma de US\$ 817,218.52 que la Empacadora reconoció a favor de Seaspan. Dicha garantía se inscribió en el asiento D-1 de la ficha N° 9587 del Registro de Predios de Tumbes a través del título N° 2737-19 del 20.10.1998.

Con el título apelado se solicita la cancelación de la mencionada hipoteca en mérito de la declaración (también unilateral) de la Empacadora debido a que el acreedor no había aceptado la garantía hipotecaria. El Registrador denegó la inscripción porque el levantamiento de la hipoteca unilateral requiere la manifestación de voluntad de ambas partes.

2. Prescribe el artículo 1097º del Código Civil (CC) que la hipoteca afecta en garantía el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Luis Diez Picazo, citado por Avendaño Valdez, enseña que *la hipoteca sujeta unos bienes al cumplimiento de la obligación o lo que es lo mismo asegura la satisfacción de un crédito, por lo tanto, existen dos derechos en muy estrecha conexión entre sí: el derecho de crédito o de obligación, y el derecho real de garantía, siendo la idea de accesoriedad la que persigue esta conexión*²⁰⁵.
3. De las definiciones dadas rescatamos la esencia de la hipoteca: *asegurar el cumplimiento de una obligación*. Pizarro y Vallespinos conciben a la obligación como *“aquella relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene un derecho subjetivo a exigir del deudor una determinada prestación, patrimonialmente valorable, orientada a satisfacer un interés lícito, y ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés, sea en especie o de*

²⁰⁵ Garantías. Materiales de Enseñanza. Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). 1991. Pág. 159

*manera equivalente*²⁰⁶. Para Karl Larenz la obligación es “*aquella relación jurídica por la que dos o más personas se obligan a cumplir y adquieren el derecho a exigir determinadas prestaciones*”²⁰⁷.

La relación jurídica, entendida como el vínculo o conexión que une a dos o más personas y que produce consecuencias jurídicas, está compuesta por cuatro elementos fundamentales: a) *Un sujeto activo*, titular o beneficiario principal de la relación; b) *Un sujeto pasivo* o deudor de la prestación principal; c) *El vínculo de atribución*, capaz de ligar a una persona con otra, frecuentemente de manera recíproca o complementaria, pero siempre de forma objetiva; y d) *Un objeto*, que es la razón de ser de la relación entablada²⁰⁸.

4. *El sujeto activo* es el acreedor de la prestación principal. En el caso de un mutuo dinerario, el sujeto activo es quien prestó el dinero y tiene el derecho a su reembolso en la oportunidad acordada con el prestatario. *El sujeto pasivo* es la persona obligada a efectuar la prestación principal. En el ejemplo propuesto, es el deudor del dinero. *El vínculo de atribución* es el elemento más importante, pues liga o ata al deudor al cumplimiento de la obligación. Incidiendo en el ejemplo anterior, el vínculo de atribución es el contrato de mutuo a través del cual se enlaza a ambos polos (sujetos) de la relación obligatoria. Finalmente, el *objeto* es el elemento en virtud del cual se constituye la relación y sobre el que recae tanto la exigencia del acreedor como la obligación del deudor. En otras palabras, el objeto es la prestación debida por el deudor. Volviendo al ejemplo, el objeto es el pago del préstamo.

5. Usualmente las hipotecas se constituyen como producto de la relación jurídica celebrada entre deudor y acreedor. En efecto, por lo general las hipotecas inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble son el resultado del acuerdo de voluntades entre los dos sujetos de la relación jurídica. A estas hipotecas se les conoce como convencionales. Sin embargo, hay un tipo sui generis de hipotecas que se constituyen únicamente con la sola manifestación de voluntad del propietario del bien inmueble (sujeto pasivo), vale decir, sin la participación

²⁰⁶ PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo. *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones*. Editorial Hamarubi, p. 50-51. En: Derecho Civil 5: Obligaciones. Selección de Textos. Volumen 1, PUCP, 2002.

²⁰⁷ LARENZ, Karl. *Concepto de la Relación Obligatoria*., p. 18. En: Responsabilidad Civil. Selección de Textos. Tomo 1, PUCP, 2001.

²⁰⁸ REALE, Miguel. *La Relación Jurídica; Situación subjetiva y derecho subjetivo*. p. 174. En: Responsabilidad Civil. Selección de Textos. Tomo 1, PUCP, 2001.

del sujeto activo de la relación jurídica. Estas son las denominadas *hipotecas unilaterales*, de ahí su nombre. Más adelante ampliaremos sobre estas.

Nuestro ordenamiento jurídico ha regulado ampliamente la constitución y extinción de las hipotecas convencionales; no obstante, ha omitido lo propio respecto de las hipotecas unilaterales, salvo el caso excepcional de la hipoteca unilateral del título de crédito hipotecario negociable normada en la Ley 27287, Ley de Títulos Valores²⁰⁹.

6. En el XII Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria que *“Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor”*. Sin embargo, no se previó cómo serían canceladas las hipotecas unilaterales cuando el acreedor no prestara su consentimiento, o sea, cuando en la partida registral del inmueble no figurara que el sujeto activo aceptó constituirse en la otra parte de la relación jurídica, con lo cual la hipoteca tornaríase en una de naturaleza convencional, sujetándose a partir de entonces a la normatividad ordinaria.

7. El artículo 1122^o del CC enumera los modos de extinción de la hipoteca²¹⁰. En todas las causales, salvo la cuarta, se alude en forma expresa o tácita la existencia de una relación jurídica entre el acreedor hipotecario y el deudor. La primera, segunda y quinta ratifican el efecto accesorio de la garantía: desaparecida la obligación se extingue la hipoteca. La renuncia, por su parte, también anuncia la presencia de una relación jurídica, pues se dimite de algún derecho del cual se es titular. La destrucción total del bien constituye una causa patológica aplicable incluso ante la ausencia de una relación jurídica, toda vez que al dejar de existir el bien la garantía pierde sentido al carecer del objeto sobre el cual recaer. En esta hipótesis, la causa de la extinción de la hipoteca es independiente de la presencia o ausencia de la relación jurídica acreedor-deudor.

²⁰⁹ **Artículo 240°:** “240.1. El Título de Crédito Hipotecario Negociable se expedirá a petición expresa del propietario de un bien susceptible de ser gravado con hipoteca y que esté inscrito en cualquier Registro Público, **por acto unilateral** manifestado mediante escritura pública. El representante del propietario requiere de poder especial para solicitar la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable.”

²¹⁰ **Artículo 1122°:** “La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.”

8. Como podrá advertirse, las modalidades de extinción de las hipotecas previstas en el artículo 1122º del CC, salvo la contemplada en el inciso cuarto, han sido pensadas únicamente para las hipotecas convencionales. Incluso la caducidad introducida por la Ley 26639 fue dirigida para cancelar este tipo de hipotecas. La Ley 26639 estableció dos supuestos: i) Cuando la hipoteca respalda un crédito cierto u obligación principal (segundo párrafo); y ii) Cuando la hipoteca no garantiza una obligación principal nacida u obligación futura o eventual (primer párrafo)²¹¹. No debe confundirse esta segunda hipótesis de caducidad con la inexistencia de la relación jurídica entre acreedor y deudor, pues el vínculo entre ambos está representado por el compromiso u obligación del acreedor de brindar al deudor un crédito. El ejemplo clásico es el de la línea de crédito bancaria, el banco (acreedor) se compromete a prestar dinero al deudor en la medida que éste lo solicite. Esta no es la obligación principal, toda vez que la hipoteca de modo alguno podrá garantizar una obligación que no pertenece al deudor, sino al banco. Dicho de otra manera, sería ilógico razonar que la hipoteca en esta etapa (cuando aún no se ha desembolsado el dinero al deudor) asegura el cumplimiento de la obligación de prestar dinero a cargo del banco. Entonces, la Ley 26639 fue diseñada, *en principio*, como un mecanismo de extinción adicional a los regulados por el Código Civil para las hipotecas convencionales, mayor prueba de ello es que dicha ley permitió su renovación por el acreedor (sujeto activo de la relación jurídica). El artículo 118º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)²¹² resulta contundente en su segundo párrafo, pues el acreedor al renovar debe manifestar que la obligación garantizada no se ha extinguido.
9. La hipoteca unilateral, tal como se anunció, se constituye por la sola voluntad del propietario del inmueble, quien usualmente es el mismo deudor de la obligación principal, aunque nada impide que el deudor sea un tercero.

²¹¹ Mayor información sobre este tema en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21.07.2004 que sirvió de sustento para el séptimo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, publicada en separata especial de El Peruano el 01.10.2004.

²¹² **Artículo 118º: Renovación de los asientos de inscripción.**- *“La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, no hubiera operado la caducidad.*

La renovación a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma legalizada, en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

El asiento de renovación de las inscripciones de las demandas, sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.”

Empero, lo cierto es que en el título constitutivo de la hipoteca unilateral faltan los elementos que configuran la relación jurídica acreedor-deudor. Esta hipoteca surge como garantía real al inscribirse en el Registro, estando pendiente la futura aceptación del negocio jurídico por parte del acreedor, cuyos efectos se retrotraerán al mismo momento de su inscripción constitutiva. Se dice, por tanto, que esta clase de hipoteca sirve para obtener rango o preservar prioridad en tanto el acreedor no preste su consentimiento. Entonces, en la hipoteca unilateral se distinguen dos momentos: 1º) La constitución de la garantía real; y 2º) La adquisición del derecho por el acreedor o aceptación de integrar la relación jurídica. Al respecto, Ricardo de Ángel Yáguez, citando a Díez-Picazo y Gullón, señala que *“la primera se origina por voluntad exclusiva del dueño de los bienes, mientras que la adquisición requiere la aceptación del beneficiario con efectos retroactivos. Antes de esta aceptación, la hipoteca creada tiene rango propio y específico, pero en reserva hasta que aquélla se dé. No es que desde la aceptación haya que considerar gravada la finca, sino que hay que estimar que se gravó desde el momento en que se constituyó”*²¹³.

10. La aceptación no constituye un imperativo, pues nadie está obligado a formar parte de una relación jurídica no deseada o, dicho de otra manera, a ninguna persona puede imponérsele contra su voluntad la incorporación de un derecho a su patrimonio²¹⁴. Desde esta perspectiva, puede ocurrir que el establecimiento de la relación jurídica nunca llegue a consumarse, ante esta situación cabe preguntarse si la hipoteca puede ser cancelada de alguna manera o si irremediablemente debe aguardarse hasta el momento en que surja la aceptación del beneficiario y a partir de aquí recién ensayar alguna causal extintiva prevista explícitamente por nuestra legislación.

Como referencia, el artículo 141º de la Ley Hipotecaria Española prescribe: *“En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el*

²¹³ De Ángel Yáguez, Ricardo. *La hipoteca unilateral*. En: *Tratado de Garantías en la Contratación Mercantil. Tomo II. Garantías Reales. Volumen 2. Garantías Inmobiliarias*. Editorial Civitas, S.A., 1996, p. 214-215.

²¹⁴ **Artículo 2º, inciso 24.a de la Constitución:** *“Nadie está obligado hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe”*.

requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.” En nuestro derecho positivo adolecemos de una disposición similar que supedite la cancelación de la hipoteca unilateral a la infructuosa comunicación al acreedor para que brinde su aceptación dentro de cierto plazo. En tal sentido, las instancias registrales estamos inhabilitadas para exigir un requisito que no se halle previsto en nuestro ordenamiento jurídico vigente²¹⁵.

11. Volviendo a las causales de extinción de las hipotecas convencionales, ninguna de ellas contempla la posibilidad de que el constituyente de la garantía cancele el gravamen por su sola voluntad. La explicación radica en que la relación jurídica creada entre el deudor y el acreedor incorpora al patrimonio de este último un derecho de garantía, el cual es protegido por el sistema jurídico. En otras palabras, cuando la hipoteca se constituye convencionalmente el acreedor adquiere el derecho de garantía que respalda la obligación contraída por el deudor. Visto así, quien puede cancelar la hipoteca, en principio, es el mismo titular del derecho, como sucede en la renuncia (inciso 3 del artículo 1122º del CC). En cambio, en la hipoteca unilateral la adquisición del derecho es eventual, toda vez que el acreedor podría o no prestar su aceptación. Ubicándonos en la opción negativa, la relación jurídica acreedor-deudor no habría nacido y como consecuencia de ello el derecho jamás se habría trasladado a la esfera patrimonial del acreedor. *Partiendo de esto, en la hipoteca unilateral con ausencia de aceptación no existe un acreedor de la garantía real. Por tanto, es impensable sugerir que para cancelar este tipo de hipotecas deba prestar su consentimiento la persona a favor de quien se constituyó la garantía, pues ésta realmente carece de la titularidad para disponer del derecho, ya que jurídicamente no es acreedor.*

Cuando la relación jurídica entre el potencial acreedor y el constituyente no se materializa, la garantía real tampoco es transferida al acreedor, es decir, *el derecho permanece en la órbita de poder del constituyente.* Ahora bien, ser titular de un derecho implica la facultad de disponer de él en cualquier momento. Dicho poder incluye, obviamente, la posibilidad de cancelar en mérito de su sola voluntad la hipoteca unilateral que no fue aceptada. ***O más apropiadamente, la falta de aceptación del potencial acreedor concede al constituyente la facultad natural de revocar su decisión de gravar con***

²¹⁵ En efecto, el inciso d) del artículo 32º del TUO del RGRP señala que la calificación comprende, entre otros aspectos, “Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”.

hipoteca un bien de su propiedad. Resulta entonces aplicable analógicamente el artículo 244.1. de la Ley 27287²¹⁶ referido a la extinción de la hipoteca unilateral nacida con la emisión del título de crédito hipotecario negociable. Conforme al mencionado artículo el gravamen puede ser levantado contra la entrega del título no endosado, lo que equivale a decir que ninguna persona aceptó constituirse en acreedor del crédito garantizado con la hipoteca, o sea, que la garantía real nunca salió de la esfera patrimonial del deudor y que, por lo tanto, puede cancelarla con total libertad. **En este orden de ideas, procede la cancelación de la hipoteca unilateral en cualquier momento a instancia del constituyente siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor hipotecario.**

En el caso de autos, la cancelación de la hipoteca ha sido efectuada por la Empacadora (constituyente), sin que obre en la partida registral la aceptación por parte de Seaspán (supuestos acreedores). En tal sentido, y satisfaciendo el título la formalidad del artículo 2010º del CC, corresponde revocar la observación y disponer su inscripción, siempre que se cancelen los mayores derechos indicados a continuación.

12. La liquidación de los derechos registrales para la cancelación de la hipoteca por US\$817,218.52 es como sigue:

| | <u>Der. de calificación</u> | <u>Der. de inscripción</u> |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| • Cancelación hipoteca | <u>S/. 28.00</u> | <u>S/. 3,422.00</u> |
| | S/. 28.00 (A) | S/. 3,422.00 (B) |
| SUB-TOTAL : | S/.3,450.00 (A + B) | |
| PAGO A CUENTA : | S/. 28.00 | |
| TOTAL A PAGAR : | S/.3,422.00 | |

Por los fundamentos expuestos la Sala acordó por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción, siempre que se cancelen los mayores derechos registrales liquidados en el último considerando, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

²¹⁶ **Artículo 244º.-Extinción:** “244.1. El Registro Público levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, sólo contra la devolución del título no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario en cuanto se refiere al crédito que representa, manteniéndose el gravamen entre tanto vigente, sin que proceda su extinción en la forma señalada por la Ley N° 26639. (...)”

Regístrese y Comuníquese

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
WALTER E. MORGAN PLAZA

CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

“Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 330-2007-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 330-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiocho de diciembre de dos mil siete.

APELANTE : EMPACADORA NAUTILUS SAC
TÍTULO : 77047798-2007
INGRESO : 291-2007
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° I - SEDE PIURA
REGISTRO : MOBILIARIO DE CONTRATOS DE TUMBES
ACTO : CANCELACIÓN DE PRENDA INDUSTRIAL UNILATERAL
SUMILLA(S) :

Cancelación de prenda industrial constituida unilateralmente que no fue aceptada por el acreedor

Quien constituyó unilateralmente una prenda industrial que según el Registro no ha sido aceptada por el acreedor, puede cancelarla también unilateralmente en cualquier momento.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El 29.08.2007, Dora González Rentería solicitó la cancelación de la prenda industrial constituida por Empacadora Nautilus S.A. (en adelante Nautilus) a favor de Seaspan Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda., que fuera inscrita en la ficha 570 del Registro de Prendas Industriales de Tumbes.

Para tal efecto, presentó copia simple del traslado instrumental de la escritura pública de cancelación del 27.08.2007, otorgada unilateralmente por Nautilus ante la notaria de Tumbes Virginia Davis Garrido. Cabe precisar que el original de dicho traslado obra en el título 3899–2007, presentado ante el Registro de Predios de

Tumbes, cuya inscripción ha sido dispuesta por este Tribunal mediante Resolución 329-2007-SUNARP-TR-T; por ello, la eventual inscripción del título apelado está supeditada a la inscripción del referido título 3899-2007, o a la presentación del original del traslado de la escritura de cancelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la Registradora Pública de Tumbes Dina Prescott Costa, conforme a los términos de la esquila del 03.09.2007 que tiene el siguiente tenor:

“... se requiere la intervención conjunta de los acreedores (su representante debidamente autorizado). Por otro lado a tenor de la lectura del punto segundo de la escritura pública presentada, se hace hincapié que conforme al título archivado (escritura pública de garantías unilaterales de fecha 14/09/1998), se tiene que las mismas nacen del reconocimiento de la existencia de un préstamo en dinero, el mismo que sería devuelto en 20 años; bajo esa línea, tendríamos que siendo el contrato de reconocimiento de mutuo y constitución de garantía de fecha 14/09/1998, la caducidad de la prenda industrial podría operar a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado, esto es el 15/09/2018.

BASE LEGAL: Art. 1122° del Código Civil, Art. 3° de la Ley 26639”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Roberto Urteaga Fiol, gerente general de Nautilus SAC, interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Carlos E. Saldarriaga Medina. Los argumentos de la impugnación son los siguientes:

La prenda industrial (ha de entenderse la prenda) es un contrato, por lo tanto, es consensual. En consecuencia, deben existir dos partes: garante y garantizado. Ambas partes deben expresar su voluntad.

En el presente caso estamos frente a una garantía unilateral que jurídicamente no existió por cuanto nunca hubo consenso del garantizado. En tal sentido, jamás existió contrato, por tanto no debió continuar la garantía, mucho menos debió inscribirse, por lo que la inscripción de la garantía es nula de puro derecho, siendo aplicable el inciso 2º del artículo 1122º del Código Civil.

No existiendo contrato por falta de partes, la voluntad de levantar el gravamen en forma unilateral, de la misma forma como fue constituido, es totalmente procedente por cuanto si se constituyó en forma unilateral, se cancela y levanta de manera unilateral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La prenda industrial objeto de levantamiento corre inscrita en la ficha 570 del Registro de Prendas Industriales de Tumbes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando A. Acosta Sánchez.

A juicio de la Sala, corresponde dilucidar si es exigible el consentimiento del acreedor para cancelar la prenda constituida unilateralmente cuando no consta en la partida registral la aceptación del acreedor.

VI. ANÁLISIS:

13. Mediante escritura pública de fecha 14.09.1998, Nautilus constituyó unilateralmente prenda industrial a favor de Seaspán Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda., para garantizar una deuda de US\$ 817,218.52. Dicha garantía se inscribió en la ficha 570 del Registro correspondiente.

Con el título apelado se solicita la cancelación de la mencionada prenda en mérito de la declaración (también unilateral) de Nautilus, debido a que el acreedor no había aceptado la garantía prendaria. El Registrador denegó la inscripción porque la cancelación de dicha garantía requiere la intervención de los acreedores prendarios.

14. Debe descartarse *a priori* la tesis del apelante respecto a la nulidad de la prenda (o de cualquier garantía real) constituida unilateralmente. No sólo por razones legales meramente formales (los artículos 2013 del Código Civil y 90 del Texto Único Ordenado –T.U.O.– del Reglamento General de los Registros Públicos –RGRP– descartan toda posibilidad de declarar nulas las inscripciones por parte del propio Registro) y de interés del administrado (admitir la tesis del apelante significaría desestimar de plano su petición, precisamente por la imposibilidad de que el Registro sancione la nulidad de sus inscripciones), sino porque este Tribunal ha admitido la inscripción de garantías reales de constitución unilateral (sin participación del acreedor), como se desprende del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el XII Pleno del Tribunal Registral. En consecuencia, este Colegiado se abocará a analizar cuál es la eficacia de la declaración del constituyente unilateral de la garantía como mecanismo cancelatorio de ésta.

15. La legislación que regulaba la prenda industrial fue derogada por mandato de la Sexta Disposición Final de la Ley 28677 – Ley de la Garantía Mobiliaria (LGM). La prenda industrial, como cualquier otra garantía real, tenía por finalidad asegurar la satisfacción del interés de un deudor, en el supuesto en que el deudor incumpliese su obligación. Por ello, el artículo 86 de la Ley

23407 establecía que “en caso de infracción por el deudor de las obligaciones que le impone el contrato de prenda industrial o de incumplimiento en el pago de préstamo garantizado con la prenda, *procederá la ejecución* de acuerdo a ley”, es decir, el acreedor podía instar la venta judicial o extrajudicial del bien prendado. La misma función instrumental es reiterada por el artículo 3.1 de la LGM, el cual dispone que “(l)a garantía mobiliaria es la afectación de un bien mueble mediante un acto jurídico, destinada a asegurar el cumplimiento de una obligación”.

16. Pizarro y Vallespinos conciben a la obligación como *“aquella relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene un derecho subjetivo a exigir del deudor una determinada prestación, patrimonialmente valorable, orientada a satisfacer un interés lícito, y ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés, sea en especie o de manera equivalente”*²¹⁷. Para Karl Larenz la obligación es *“aquella relación jurídica por la que dos o más personas se obligan a cumplir y adquieren el derecho a exigir determinadas prestaciones”*²¹⁸.

La relación jurídica, entendida como el vínculo o conexión que une a dos o más personas y que produce consecuencias jurídicas, está compuesta por cuatro elementos: a) *Un sujeto activo*, titular o beneficiario principal de la relación; b) *Un sujeto pasivo* o deudor de la prestación principal; c) *El vínculo de atribución*, capaz de ligar a una persona con otra, frecuentemente de manera recíproca o complementaria, pero siempre de forma objetiva; y d) *Un objeto*, que es la razón de ser de la relación entablada²¹⁹.

17. *El sujeto activo* es el acreedor de la prestación principal. En el caso de un mutuo dinerario, el sujeto activo es quien prestó el dinero y tiene el derecho a su reembolso en la oportunidad acordada con el prestatario. *El sujeto pasivo* es la persona obligada a efectuar la prestación principal. En el ejemplo propuesto, es el deudor del dinero. *El vínculo de atribución* es el elemento más importante, pues liga o ata al deudor al cumplimiento de la obligación. Incidiendo en el ejemplo anterior, el vínculo de atribución es el contrato de mutuo a través del cual se enlaza a ambos polos (sujetos) de la relación obligatoria. Finalmente, el *objeto* es el elemento en virtud del cual se constituye la relación y sobre el que recae tanto la exigencia del acreedor como la obligación del deudor. En otras

²¹⁷ **PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo.** *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones.* Editorial Hamarubi, p. 50-51. En: Derecho Civil 5: Obligaciones. Selección de Textos. Volumen 1, PUCP, 2002.

²¹⁸ **LARENZ, Karl.** *Concepto de la Relación Obligatoria.*, p. 18. En: Responsabilidad Civil. Selección de Textos. Tomo 1, PUCP, 2001.

²¹⁹ **REALE, Miguel.** *La Relación Jurídica; Situación subjetiva y derecho subjetivo.* p. 174. En: Responsabilidad Civil. Selección de Textos. Tomo 1, PUCP, 2001.

palabras, el objeto es la prestación debida por el deudor. Volviendo al ejemplo, el objeto es el pago del préstamo.

18. Como consecuencia de la derogatoria de la normatividad en materia de prenda industrial y civil, las relaciones jurídicas de los originalmente acreedor y deudor prendarios se regula por la LGM, como sanciona la Tercera Disposición Transitoria de dicha Ley. En consecuencia, debe analizarse si es que la normatividad que actualmente rige las relaciones jurídicas entre Nautilus y Seaspán Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda. le permite a aquélla solicitar unilateralmente la cancelación de la prenda que, en su día, fue también constituida unilateralmente, y de la cual no existe en el Registro noticia acerca de la aceptación de los eventuales acreedores.
19. Conforme al artículo 17 de la LGM, la garantía mobiliaria puede constituirse mediante acto jurídico unilateral. Sin embargo, la LGM no contempla si esa misma declaración unilateral de voluntad del constituyente puede servir como título cancelatorio de la garantía en el caso en que ésta no haya sido aceptada por el acreedor. En efecto: el artículo 41 de dicha Ley establece que son supuestos de cancelación de la garantía mobiliaria: resolución judicial, el transcurso del plazo de la vigencia de la garantía mobiliaria, y solicitud expresa del acreedor garantizado.
20. En los supuestos de prendas o garantías mobiliarias constituidas unilateralmente, falta en el título constitutivo (y en el Registro) los elementos que configuran la relación jurídica acreedor-deudor. Si bien su oponibilidad surge con su inscripción, está en pendencia la futura aceptación del derecho por parte del acreedor, lo que no obsta para que, una vez producida la aceptación, sus efectos prioritarios se retrotraigan al momento de su inscripción. En rigor, la garantía de constitución unilateral es útil porque permite reservar el rango a favor de quien va a convertirse, eventualmente, en acreedor de la obligación garantizada.
21. Entonces, este tipo de garantías atraviesan por dos momentos: a) constitución de la garantía real; y b) adquisición del derecho por el acreedor o aceptación para integrar la relación jurídica. Al respecto, Ricardo de Ángel Yágüez, citando a Díez-Picazo y Gullón, señala –con referencia a la hipoteca- que *“la primera se origina por voluntad exclusiva del dueño de los bienes, mientras que la adquisición requiere la aceptación del beneficiario con efectos retroactivos. Antes de esta aceptación, la (garantía) creada tiene rango propio y específico, pero en reserva hasta que aquélla se dé. No es que desde la aceptación haya*

*que considerar gravad(o) (el bien), sino que hay que estimar que se gravó desde el momento en que se constituyó*²²⁰.

22. La aceptación del acreedor no es imperativa, pues nadie está obligado a formar parte de una relación jurídica no deseada o, dicho de otra manera, a ninguna persona puede imponérsele contra su voluntad la incorporación de un derecho a su patrimonio²²¹. Desde esta perspectiva, puede ocurrir que el establecimiento de la relación jurídica nunca llegue a consumarse, en cuyo caso se abre la disyuntiva de reconocer legitimación para cancelar la garantía sólo al acreedor o si el propio constituyente está legitimado para ello.
23. Como referencia, el artículo 141º de la Ley Hipotecaria española prescribe: *“En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la prenda industrial a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.”* El ordenamiento nacional adolece de una disposición similar que supedite la cancelación de la prenda industrial unilateral a la infructuosa comunicación al acreedor para que brinde su aceptación dentro de cierto plazo.
24. A diferencia de lo que ocurre en las garantías constituidas por acuerdo del *solvens* y el *accipiens*, en las que éste último adquiere el derecho desde el momento del consentimiento, en las de constitución unilateral la adquisición del derecho por el acreedor es eventual, ya que éste puede o no dar su aceptación. En este último caso, la relación jurídica obligatoria no habrá nacido, y como consecuencia de ello el derecho jamás se incorporará a la esfera patrimonial del acreedor. En suma: en las garantías constituidas unilateralmente por el deudor *con ausencia de aceptación del acreedor no existe, en rigor, un titular de los derechos de preferencia, persecutoriedad y venta judicial*. Por tanto, *es insostenible que para cancelar este tipo de garantías deba prestar su consentimiento la persona a favor de quien se constituyó la garantía, pues ésta realmente carece de la titularidad para disponer del derecho, ya que jurídicamente no es acreedor*.

²²⁰ **De Ángel Yáñez, Ricardo.** *La prenda industrial unilateral*. En: *Tratado de Garantías en la Contratación Mercantil. Tomo II. Garantías Reales. Volumen 2. Garantías Inmobiliarias*. Editorial Civitas, S.A., 1996, p. 214-215.

²²¹ **Artículo 2º, inciso 24.a de la Constitución:** *“Nadie está obligado hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe”*.

25. Cuando la relación jurídica entre el potencial acreedor y el constituyente no se materializa, la garantía real tampoco es transferida al acreedor, es decir, *el derecho permanece en la órbita de poder del constituyente*. Ahora bien, ser titular de un derecho implica la facultad de disponer de él en cualquier momento. Dicho poder incluye, obviamente, la posibilidad de cancelar en mérito de su sola voluntad la prenda industrial unilateral que no fue aceptada. O más apropiadamente, *la falta de aceptación del potencial acreedor concede a quien constituyó unilateralmente la garantía la facultad natural de revocar su decisión de gravar con ella un bien de su propiedad*.
26. Resulta entonces aplicable analógicamente el artículo 244.1. de la Ley 27287²²² referido a la extinción de la hipoteca unilateral nacida con la emisión del título de crédito hipotecario negociable. Conforme al mencionado dispositivo, el gravamen puede ser levantado contra la entrega del título no endosado, lo que equivale a decir que ninguna persona aceptó constituirse en acreedor del crédito garantizado con la prenda industrial, o sea, que la garantía real nunca salió de la esfera patrimonial del deudor y que, por lo tanto, puede cancelarla con total libertad. ***En este orden de ideas, la garantía constituida unilateralmente puede ser cancelada en cualquier momento a instancia del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor.***

En el caso de autos, la cancelación de la prenda industrial ha sido solicitada por Nautilus (constituyente), sin que obre en la partida registral la aceptación por parte de Seaspán Products Corporation, Pierre Hottlet & Frozen Food NV y Empress International Ltda. (eventuales acreedores). En tal sentido, y satisfaciendo el título la formalidad del artículo 2010º del CC, corresponde revocar la observación y disponer su inscripción, siempre que se cancelen los mayores derechos indicados a continuación.

27. La liquidación de los derechos registrales para la cancelación de la prenda industrial por US\$817,218.52 es como sigue:

Derechos registrales devengados

| Por calificación | Por inscripción | Total |
|------------------|-----------------|-------------|
| S/. 28.00 | S/. 3,422.00 | S/.3,450.00 |

De esta suma debe detrarse S/.8.00 pagados el 29.08.2007 con recibo 4526-2007, por lo que **el total a pagar asciende a S/.3,442.00.**

²²² **Artículo 244º.-Extinción:** “244.1. El Registro Público levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, sólo contra la devolución del título no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario en cuanto se refiere al crédito que representa, manteniéndose el gravamen entre tanto vigente, sin que proceda su extinción en la forma señalada por la Ley Nº 26639. (...)”

Por los fundamentos expuestos la Sala acordó por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública Dra. Dina Prescott Costa al venido en grado: y **DISPONER** su inscripción, siempre que se cancelen los mayores derechos registrales liquidados en el último considerando, y se inscriba el título 3899-2007 presentado ante el Registro de Predios o, en su defecto, se presente en original un traslado instrumental de la escritura de cancelación otorgada por Nautilus.

Regístrese y comuníquese.

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
WALTER E. MORGAN PLAZA

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.”

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 120-2006-SUNARP-TR-T

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 120-2006-SUNARP-TR-T

Trujillo, dos de agosto de dos mil seis.

APELANTE : JORGE LUIS CORTEGANA RUCOBA
TITULO : 23691-2006
INGRESO : 105-2006
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° I – SEDE TRUJILLO
REGISTRO : PREDIOS
ACTO : INSCRIPCION DE COMPRAVENTA

SUMILLA: Supuesto de observación de un título

La falta de inscripción de acto previo no constituye un supuesto de tacha sino de observación de un título.

Supuesto de anotación preventiva de un título

La anotación preventiva cuando la inscripción no pueda efectuarse porque el título adolece de defecto subsanable se refiere a aquellos vicios de fondo o de forma que afectan a aquél, independientemente de su vinculación con las partidas registrales. En este orden, la observación por falta de inscripción de acto previo no puede dar lugar a la anotación preventiva del título.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Don Jorge Luis Cortegana Rucoba solicitó la inscripción del contrato de compraventa del lote de terreno 71 de la manzana 4 de la quinta Asociación de Vivienda de Supervisores de Petroperú, ubicada en la calle Los Cocoteros N° 560-580, antes manzana B lote 8, de la urbanización El Golf de Trujillo. Para el efecto presentó el parte notarial de escritura pública otorgada por el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, en rebeldía de la vendedora,

Asociación de Vivienda de Supervisores de Petroperú – Trujillo (Avisupet), protocolizada ante el notario de Trujillo, Marco Corcuera García, el 26.05.2006.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue tachado por el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo, Daniel Fernando Montoya López. Los motivos de la denegatoria se exponen a continuación:

“Se tacha el presente título por cuanto:

1.- Por cuanto se solicita la inscripción de la transferencia por compraventa del lote de terreno 71 de la manzana 04 con un área de 123.75 m2 de propiedad de la Asociación de Vivienda de Supervisores de Petroperú, el mismo que se encuentra inscrito en la ficha 22995, que continua en la partida registral N° 11010619 del Registro de Predios; sin embargo, revisada la mencionada partida se aprecia que el inmueble sin edificación inscrito tiene un área de 13,017.75 m2.

Por lo que a efectos de cumplir con el tracto sucesivo se deberá inscribir el acto previo de la subdivisión, mediante Resolución Municipal y demás requisitos establecidos para el efecto contenidos en el art. 57° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En ese sentido se procede a la tacha sustantiva del presente título, de conformidad con el art. 42° del TUO del RGRP, al no adecuarse el título presentado a los antecedentes registrales.

Se deja constancia además que sobre el mencionado predio existe inscrita una pre-declaratoria de fábrica y pre-independización, las cuales estuvieron vigentes hasta el año 2002, por lo que a la fecha se encuentran caducas, de conformidad con el art. 99° del Reglamento de la Ley 27157, y el artículo 83° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2.- Sin perjuicio del pronunciamiento de tacha referido en el ítem anterior, según el artículo 7° del TUO del D.L. 776, aprobado mediante D.S. 156-2004-EF, para inscribir toda transferencia de propiedad se debe acreditar el pago del impuesto predial y del impuesto de alcabala referido al inmueble de que se trate, en el ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar.

Fundamento Legal: Art. 43° del TUO del RGRP, art. 83° del RIRP.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El presentante interpuso apelación; no obstante, el escrito impugnatorio no aparecía autorizado por letrado colegiado, en contravención con el inciso e) del artículo 145° del Reglamento General de los Registros Públicos. Al advertir esta

omisión, la Sala cursó el Proveído N° 05-2006-SUNARP-TR-T al apelante a fin de que en el plazo de dos días subsane el defecto advertido. En tiempo oportuno se adjuntó el escrito autorizado por el abogado Manuel Zavaleta Pita.

El escrito cuestiona el sentido de la denegatoria, precisando que el defecto de tracto advertido no genera la tacha del título sino sólo la observación. En seguida, solicita ante el Tribunal la anotación preventiva del contrato de transferencia, amparándose en el artículo 66° del Reglamento General.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

En la ficha 22995 del Registro de Predios de Trujillo, actual partida 11010619, se encuentra inscrita una acumulación de lotes que conforman un área total de 13,017.75 m² a favor de Avisupet. Dicha acumulación tuvo como base el lote 8 de la manzana B, calle Los Cocoteros de la Urbanización El Golf de Trujillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano

Estando a los argumentos del Registrador y del apelante, corresponde dilucidar en el presente caso lo siguiente:

- Si el defecto advertido por el Registrador respecto de la solicitud de inscripción del título constituye tacha u observación.
- Si concurren los elementos para anotar preventivamente el título.

VI. ANALISIS:

PRIMERO: Previo al examen del asunto controvertido de la presente resolución es pertinente pronunciarse sobre un tema importante: si la solicitud de anotación preventiva puede hacerse valer directamente ante esta Sala a modo de apelación o necesariamente debe pasar por la evaluación de la primera instancia. El artículo 65° del Reglamento General establece los supuestos de anotación preventiva de actos y derechos, entre ellos, el inciso c) *los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane*, y d) *los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable*. El artículo 66° del referido Reglamento señala que la anotación preventiva a que se refieren ambos incisos se extiende a solicitud de parte ***luego de formulada la correspondiente observación*** y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, luego de lo cual caduca. Como puede advertirse, la anotación preventiva tiene como presupuesto que el título haya sido observado por alguna de las causales de los incisos c) y d) del artículo 65° del

Reglamento General, y que la variación de la rogatoria de inscripción a anotación preventiva sea formulada ante el Registrador de turno. En el presente caso, sin embargo, la modificación de la rogatoria original no ha sido formulada directamente ante el Registrador sino ante el Tribunal Registral dentro del marco de apelación.

Esta Sala entiende que, a fin de respetar la doble instancia y el procedimiento registral, la solicitud de anotación preventiva de un título por los supuestos en análisis debe formularse ante el Registrador, una vez emitida la observación, para que se pronuncie sobre su procedencia, luego de lo cual recién se podrá apelar ante el Tribunal. Y es que conforme con el artículo 142º del Reglamento General, el recurso de apelación procede de manera general contra las decisiones de los registradores.

No obstante, en el caso de apelación, ocurre que la rogatoria primigenia no fue observada sino tachada por el Registrador Montoya, y el apelante cuestiona el sentido de este pronunciamiento alegando que la falta de inscripción de acto previo no constituye un supuesto de tacha sino de observación; solicitando inmediatamente después la anotación preventiva del título. Siendo ello así, entendemos que en este caso sí corresponde a esta Sala pronunciarse sobre la procedencia de la anotación preventiva una vez dilucidado el sentido subsanable o insubsanable de la rogatoria primigenia, dada la obligación del Tribunal Registral de calificar integralmente el título impugnado, de acuerdo con el artículo 31º del Reglamento General. Se justifica esta evaluación porque de por medio ya existe un cuestionamiento al sentido de la denegatoria de la solicitud de inscripción primigenia, distinto del caso en que la solicitud de anotación preventiva se hace valer directamente ante el Tribunal como si se tratara de primera instancia. Por otro lado, principios del procedimiento registral, como el de informalismo y celeridad, reconocidos en la Ley del Procedimiento Administrativo General, instan a que el pronunciamiento de segunda instancia se produzca en ese sentido.

SEGUNDO: Ahora corresponde determinar en la presente causa si el sentido de la denegatoria es el correcto. El Registrador Montoya tachó la solicitud primigenia por falta de inscripción del acto previo. En efecto, conforme con la escritura pública otorgada por el juez civil en rebeldía de la asociación vendedora, es objeto de venta el lote 71 de la manzana 4 del terreno acumulado de la calle Los Cocoteros de la Urbanización El Golf. Sin embargo, en la partida registral 11010619 no aparece inscrita ninguna habilitación urbana ni subdivisión del terreno mayor en lotes menores, por lo que se configura un supuesto de falta de inscripción de acto previo. Esta omisión no está contemplada como supuesto de tacha sustantiva por

el artículo 42º del Reglamento General. Si bien en el inciso d) de dicho precepto se considera como motivo de tacha la existencia de obstáculos insalvables que emanen de la partida registral, la falta de inscripción de acto previo (la habilitación urbana o la subdivisión del predio) no constituye un obstáculo insalvable ya que es posible subsanarlo en el momento en que se subdivide el predio. Refuerza este pronunciamiento el segundo párrafo del artículo 40º del Reglamento General del cual claramente se desprende que la falta de inscripción de acto previo es materia de observación pues admite subsanación. En este orden, la tacha emitida por el Registrador Montoya resulta insubsistente, debiendo revocarse para convertirla en observación.

TERCERO: Habiendo concluido que la denegatoria del título es un supuesto de observación y no de tacha, corresponde dentro del marco de calificación integral del Tribunal Registral determinar si concurren los requisitos para anotarlo preventivamente. Los supuestos de anotación preventiva a los que puede acogerse el interesado son los previstos en el inciso c) y d) del artículo 65º del Reglamento General, esto es, cuando el título no puede inscribirse por no estar inscrito el derecho de donde emane y cuando el título adolece de defecto subsanable. Pasemos enseguida a evaluar si la denegatoria de inscripción se circunscribe en cualquiera de estos casos.

CUARTO: Es indudable que la denegatoria de inscripción del título no se circunscribe al primero de los supuestos, pues éste hace referencia a la falta de inscripción del derecho de donde emana, y en el presente caso obra perfectamente inscrito el derecho de la entidad vendedora. En efecto, en la partida 11010619 del Registro de Predios de Trujillo obra inscrito el dominio de la Avisupet sobre el terreno mayor donde se encuentra el lote materia de venta.

El supuesto glosado hace referencia a la falta de tracto sucesivo en la partida registral; es decir, a la inexistencia de una concatenación entre el titular del derecho inscrito con quien resulta disponiendo el derecho en el título. En cambio, en el caso materia de apelación, sí existe la concatenación lógica de titularidades entre quien aparece como propietario del bien en la partida y el vendedor de la escritura pública. En ambos casos es Avisupet, con lo cual se acredita la inscripción del derecho de quien transfiere.

QUINTO: El segundo supuesto de anotación preventiva se refiere a la imposibilidad de extender la inscripción por defecto subsanable del título. Para determinar si la denegatoria del título apelado cae en este supuesto es necesario referirnos a la forma cómo está concebida la observación en nuestro sistema registral. Conforme con el artículo 40º del Reglamento General, se formula esta

denegatoria cuando el título adolece de defecto subsanable o cuando su inscripción no puede realizarse por existir un obstáculo que emana de la partida registral.

La observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales: por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo, se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio; y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título.

El segundo supuesto de observación, en cambio, se refiere a la existencia de obstáculos que emanan de la partida registral y se produce como consecuencia de la relación del título con las partidas del registro. La falta de tracto sucesivo o la falta de inscripción de acto previo son claros ejemplos de obstáculos que emanan de la partida registral y que a la vez impiden la inscripción del título. Se trata de defectos que no involucran la validez formal ni sustantiva del título sino su relación con las partidas registrales.

SEXTO: El segundo caso de anotación preventiva, cuyo análisis quedó pendiente, alude exclusivamente al primero de los supuestos de observación abordados en el considerando anterior; es decir, cuando la inscripción no puede efectuarse porque el título tiene defecto subsanable. Como ya se indicó, este inciso se refiere a defectos de fondo o de forma del título, prescindiendo de su relación con las partidas registrales.

Sin embargo, como ya ha quedado acreditado, la observación del título apelado se refiere a la falta de inscripción de acto previo (no está inscrita la habilitación o la subdivisión del terreno mayor), caso que no involucra la validez del título sino su vinculación con las partidas registrales. En este orden, la solicitud de anotación preventiva formulada por el interesado no cae dentro de ninguno de los supuestos admitidos por el 65º y 66º del Reglamento General, por lo que se debe denegar.

SETIMO: Debemos tener en cuenta que las anotaciones preventivas de las que hacen referencia los incisos c) y d) del artículo 65º del Reglamento General deben ser siempre evaluadas como supuestos excepcionales de asientos registrales. Ello se puede advertir no sólo de su restricción de aplicación al ámbito del Registro de Predios sino básicamente de considerar que con su extensión se corre el riesgo de congestionar las partidas con información de duración temporal o de brindar publicidad que pueda inducir a error a terceros.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado:

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por el Registrador Daniel Montoya a la solicitud de inscripción del título venido en grado y **DISPONER** su observación.

SEGUNDO: DECLARAR improcedente la solicitud de anotación preventiva del título por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

HUGO ECHEVARRIA ARELLANO

WALTER MORGAN PLAZA

ROLANDO ACOSTA SANCHEZ

REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

“El acto denominado “revocatoria de anticipo de herencia” en el que no se señala causal de indignidad o de desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrito como donación.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 287-2008-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 287-2008 – SUNARP-TR-L

Lima, 14-3-2008

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------------------|
| APELANTE | : | ADELA PAGÁN CARBONELL. |
| TÍTULO | : | 28540 DEL 9.11.2007. |
| RECURSO | : | H.T.D. Nº 562 DEL 4-1-2008. |
| REGISTRO | : | DE PREDIOS DE HUANCAYO. |
| ACTO (S) | : | REVOCATORIA DE ANTICIPO DE LEGÍTIMA. |

SUMILLA

Revocatoria de anticipo de legítima

“El anticipo de legítima no puede revocarse por mutuo acuerdo sino de manera unilateral en los supuestos de indignidad y desheredación.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la revocatoria de anticipo de legítima que otorga Luis Pagan Avila y su cónyuge Irene Martha Gutiérrez de Pagán y de la otra parte Zulema Pagán Gutiérrez Viuda de Arévalo, en mérito del segundo testimonio de la escritura pública del 25 de marzo de 2004 extendido ante el notario de Lima Alberto Guinand Correa.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Jorge Luis Mendoza Pérez, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“1. Se tacha sustantivamente este título, de conformidad al artículo literal A del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto. Verificado la cláusula tercera de la escritura pública de revocatoria de anticipo de legítima del 25 de marzo de 2004, que fuera presentada para su inscripción se advierte que se indica como causal de revocatoria del anticipo de legítima, que no está permitido

enajenar el 100 % de los bienes inmuebles, además porque aparte de la legitimada existen otros hijos con los mismos derechos; causales que no están previstas en el artículo 667 y 744 del Código Civil, por lo que al no existir causa prevista o establecida en la ley, estas no serían válidas.

2. De conformidad con el artículo 1637 del Código Civil, el donante puede revocar la donación (anticipo de legítima) por las mismas causas de indignidad para suceder y de desheredación.

En consecuencia no existiendo causales válidas contempladas en la ley para poder efectuar la revocación del anticipo de legítima se procede a la tacha sustantiva del título y a la devolución de los documentos presentados, quedándose en el archivo de esta sede lo que corresponde. Base legal: Arts. 32 y 42 del RGRP. Arts. 667, 742, 743, 744, 2011, 2015 y 2017 del C. C.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante manifiesta que un anticipo de legítima se hace con la finalidad de proteger un bien de una determinada contingencia o simplemente para favorecer a la anticipada; pero con la voluntad del anticipante y el anticipado. Luego del cese de la contingencia, las mismas partes pueden revocar su anticipo, con las mismas formalidades que lo hicieron al otorgarlo, esto es lo que hemos hecho.

Que las partes que otorgaron el anticipo de legítima lo han revocado y presentado al Registro para su inscripción. El artículo 666 del Código Civil que trata sobre la enajenación de bienes hereditarios, no corresponde al caso, y el artículo 667 del Código Civil que trata sobre exclusión por indignidad, tampoco corresponde al caso, y los otros artículos tampoco, toda vez que tratan sobre desheredación.

El registrador se ha equivocado al calificar el título, puesto que el anticipo de legítima lo estamos revocando simple y voluntariamente y mediante las mismas formalidades que la ley ha previsto. Si el título hubiera sido observado hubiera tenido la oportunidad de absolverlo, lo que no ha podido ocurrir en el presente caso, por lo que ha tenido que recurrir a al Tribunal Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 27014 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrito el lote 5 de la manzana C, chalet sito en la calle San Sebastián 241 y 245 de la Urbanización Belén de Huancayo.

Según el asiento C 2 es titular de dominio Zulema Pagán Gutiérrez de Arévalo en mérito al anticipo de legítima otorgado por Luis Pagán Avila y esposa Irene Martha Gutiérrez de Pagán otorgado por escritura pública del 1.4.1992 extendida ante el notario de Huancayo Enrique Arana Nuñez. Título N° 2603 del 29.4.1992.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a

determinar es la siguiente:

Si puede revocarse un anticipo de legítima por mutuo acuerdo entre anticipantes y anticipada.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 831 del Código Civil dispone que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

Conforme ha establecido esta instancia de manera reiterada, cuando el donatario en un contrato de donación es heredero forzoso del donante, el bien transferido se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación.

Por lo tanto, el anticipo de legítima mediante el que se transfirió gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación (Derecho de Contratos), y además por las que regulan la colación (Derecho de Sucesiones).

2. En tal sentido, la revocación del anticipo de legítima se regirá por las normas de la revocación de la donación.

La revocación de la donación no es otra cosa que la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por parte del donante, sin intervención del donatario.²²³

Atendiendo a las normas de la donación, aplicables al anticipo de legítima, no puede revocarse ésta por mutuo acuerdo, sino por las causales señaladas en dichas normas. El artículo 1637 del Código Civil establece que son causales de revocación (unilateral) de la donación, las mismas causales de indignidad para suceder y de desheredación. Dentro de este contexto, con relación a la inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que ésta se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Agrega el citado artículo que para la inscripción de la revocatoria, además, se acreditará haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil.

3. Si la revocación se sustenta en el mutuo acuerdo no estamos frente a una revocación de donación, sino frente a una nueva transferencia de la anticipada a favor de los anticipantes, es decir, frente a nuevo acto de donación, en cuyo caso, deberá cumplirse con los requisitos de este contrato y los que regulan la inscripción de la transferencia de dominio en general.

²²³ Castillo Freyre, Mario. Tratado de los contratos típicos. Tomo I Fondo Editorial de la PUCP 2002. Página 197.

4. En el presente caso, Luis Pagán Ávila y su cónyuge Irene Martha Gutiérrez de Pagán en calidad de revocantes y Zulema Pagán Gutiérrez viuda de Arévalo en calidad de aceptante, otorgan la escritura pública llamada de revocatoria de anticipo de legítima alegando en la cláusula tercera *“que no está permitido enajenar el cien por cien de los bienes inmuebles, además porque aparte de la legitimada, existen otros hijos con los mismos derechos”*.

Adicionalmente en la cláusula cuarta se señala que existe aceptación de la revocatoria por parte de Zulema Pagán Gutiérrez viuda de Arévalo, y que el dominio del inmueble vuelve a sus anteriores dueños en forma definitiva. En la cláusula sexta se valoriza el inmueble y en las cláusulas séptima y octava se hace referencia al inmueble materia de transferencia.

5. El artículo 1621 del Código Civil establece que por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

Por su parte, el artículo 1625 del Código Civil prescribe que la donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

Como puede apreciarse, interpretando la voluntad de los contratantes y el cumplimiento de los requisitos señalados, lo que se ha plasmado en el contrato es una nueva donación de la anticipada a los anticipantes, no propiamente una revocatoria de anticipo de legítima sustentada en una de las causales de indignidad o desheredación.

6. Cabe señalar que la transferencia de dominio operó a favor de Zulema Pagán Gutiérrez de Arévalo en virtud del anticipo de legítima, quedando plasmada de manera definitiva en el registro, en el asiento c-2 de la ficha 27014; de esta manera la anticipada aparece en el registro como propietaria del inmueble.

No estamos frente a un mutuo disenso que permite dejar sin efecto el contrato antes de la ejecución de todas las prestaciones del contrato, dado que la obligación derivada del anticipo (transferencia de propiedad) quedó plenamente ejecutada en el presente caso.

7. Siendo que se pretende inscribir una nueva transferencia de dominio, esta instancia considera que estando a la verdadera intención de las partes, la escritura pública otorgada puede ser considerada como un contrato de donación o como un anticipo de legítima de la hija en favor de los padres sin que la denominación que le hayan dado las partes al contrato perjudique la inscripción del título.

En consecuencia procede revocar la tacha sustantiva puesta al título.

8. No obstante lo expresado, para la inscripción del título, al contener una transferencia de dominio de un inmueble, es necesario que acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, de conformidad con el artículo 7 del D. Legislativo

Nº 776, que dispone que los Registradores Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aún cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido

En el Octavo Pleno del Tribunal Registral, publicado el 1º de octubre de 2004, se aprobaron los siguientes precedentes de observancia obligatoria en torno a la aplicación de la indicada norma:

“En el caso del impuesto predial y al patrimonio vehicular que son impuestos de periodicidad anual, deberá acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia (...).”

“El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta”

Por lo tanto, debe darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto Legislativo Nº 776, acreditándose el pago del impuesto predial del año correspondiente a la transferencia del predio.

En el caso del título venido en grado la escritura pública fue otorgada el 25 de marzo de 2004, por lo que deberá acreditarse el pago del impuesto predial correspondiente al año 2004.

9. En lo referente a la acreditación del pago del impuesto de alcabala debemos hacer mención que de conformidad con el artículo 27 del D. Leg, 776 se encuentran inafectas al pago del impuesto de alcabala las siguientes transferencias:

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.
- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.
- e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
- g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.

Se advierte entonces, que no se encuentran gravados los anticipos de legítima, pero sí las donaciones; en atención a ello, será necesario que se precise si el acto jurídico realizado por las partes es una donación o es un anticipo legítima, porque de esto dependerá si la transferencia está o no gravada con el impuesto de alcabala, y, de estarlo, deberá acreditarse el pago correspondiente.

Por los motivos expuestos, procede revocar la tacha formulada, y como consecuencia de los fundamentos expuestos, señalar los defectos del título de conformidad con los numerales 8 y 9 del análisis.

10. Los derechos registrales se encuentran íntegramente cancelados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huancayo al título referido en el encabezamiento y declarar que el mismo tiene los defectos subsanables señalados en los puntos 8 y 9 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley 26639.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 311-2008-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 311-2008 – SUNARP-TR-L

Lima, 19 de marzo de 2008.

APELANTE : **CARLOS CORDERO HUARAZ.**
TÍTULO : **00486072 DEL 03-09-2007.**
RECURSO : **00064316 DEL 03-12-2007.**
REGISTRO : **PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.**
ACTO (S) : **HIPOTECA.**

SUMILLA

REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

“No procede la reinscripción de hipotecas canceladas por haberse extinguido de conformidad con la Ley N° 26639, salvo que se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la reinscripción de hipoteca constituida por la sociedad conyugal conformada por Carlos Alfredo Huamanyauri Vasquez y Clotilde Yolanda Reyes Nolasco en favor de Cervecería Backus Jhonston S.A., respecto del inmueble registrado en la ficha N° 252801 con partida electrónica de continuación N° 45059251 del Registro de Predios de Lima, en virtud de los partes de la escritura pública extendida ante la notaria de Lima María Mujica Barreda el 5 de agosto de 1996.

A tal efecto adjunta la siguiente documentación:

- Testimonio de la escritura pública de suministro, comodato, fianza y garantía hipotecaria otorgada ante la Notaria de Lima María Mujica Barreda el 5.8.1996.
- Copia legalizada por el Notario de Lima J.M. Sigifredo de Osambela Lynch, de la Resolución N° 78 del 9.7.2007 expedida por el Juez del 22° Juzgado Civil de Lima.

- Copia legalizada por el Notario de Lima J.M. Sigifredo de Osambela Lynch, de la Resolución N° 88 del 25.9.2007 expedida por el Juez del 22° Juzgado Civil de Lima.
- Copia legalizada del cargo de notificación del 7 de septiembre de 2007 de la Resolución N° 85 del 23 de agosto de 2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Rosario Paco Moreno, observó el título en los siguientes términos:

“Asumiendo competencia quien suscribe, se reitera el pronunciamiento formulado por anterior Registradora con fecha 11 de setiembre, toda vez que la documentación presentada no levanta el mismo:

Con el presente título se está solicitando la inscripción de hipoteca sobre la ficha registral N° 252801 a favor de cervecería Backus y Johnston hasta por la suma de US\$ 28,700 Dólares Americanos, para lo cual adjuntan la escritura pública de fecha 5.9.1996 otorgada ante Notaria María Mujica Barreda.

De la revisión de la escritura pública de fecha 5.8.1996, la partida N° 45059251, así como del título archivado N° 129688 de fecha 15.8.1996, se advierte que la hipoteca cuya inscripción se solicita obra ya inscrita en el asiento 4-dde la ficha 252801, habiendo sido, además, cancelada, conforme obra en el asiento E00002 de la partida indicada.

Base legal: Numeral V del Título Preliminar, art. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordantes con el artículo 2011 del Código Civil.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- Señala que se ha cumplido cabalmente con los principios de rogación y titulación auténtica, precisando que la escritura pública del 5.8.1996 otorgado por la Notaría, María Mujica Barreda, contiene un contrato de mutuo con garantía hipotecaria, y que en aplicación de los principios indicados la rogatoria abarca a todos los actos increíbles contenidos en el título.

- Considera que la calificación registral debe estar sujeta al acto materia de la rogatoria, esto es, la hipoteca; por lo tanto, cumpliendo ésta los requisitos para su inscripción acorde con lo previsto en el artículo 1099 del código civil

y el artículo 109 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, resulta procedente la inscripción rogada.

- Señala que de acuerdo con el artículo 39º del Reglamento General de los Registros Públicos, se debe tener una base legal para denegar la inscripción de un título, incumpliendo además con el artículo 32 Inc. C del Reglamento. Asimismo, indica que habiendo sido cancelada la hipoteca, es que se peticiona nuevamente su inscripción, por convenir a sus intereses, no bastando la subjetiva negativa de las registradoras de no inscribir el presente título.

- Reitera que el motivo por el cual solicitó la inscripción de la aludida hipoteca, es por cuanto el suscrito tiene pendiente una adjudicación por remate judicial dictada en un proceso de ejecución de garantías ante el Vigésimo Juzgado Civil de Lima, expediente N° 19799-2006, la cual se encuentra ya en fase de ejecución final.

- Señala que según el asiento 1-E de la ficha registral N° 252801, la hipoteca ha sido cancelada por caducidad en mérito a una solicitud sustentada en la Ley de Caducidad (Ley N° 26639). Por lo que a efectos de evitar la imposibilidad de la inscripción de la adjudicación judicial solicita la inscripción del título alzado.

- Finalmente, señala que para efectos de la calificación del presente título se tome en cuenta el séptimo precedente aprobado en XII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El lote 1 de la manzana C ubicado frente la calle los Meteorólogos de la Urb. Las Acacias de Monterrico, distrito de La Molina, objeto de la presente apelación, se encuentra inscrita en la ficha 252801 que continúa en la partida electrónica N° 45059251 del Registro de Predios de Lima. Figuran como titulares registrales de dicho predio la sociedad conyugal conformada por Alfredo Huamanyauri Vásquez y Clotilde Yolanda Reyes Nolasco.

- En el asiento 5-d) de la partida electrónica N° 45059251 se registró la hipoteca otorgada por la sociedad conyugal conformada por Carlos Alfredo Huamanyauri Vasquez y Clotilde Yolanda Reyes Nolasco a favor de Cervecería Backus Jhonston S.A. respecto del inmueble registrado en la misma partida electrónica.

- En el asiento D00008 se inscribió la cesión de hipoteca registrada en el asiento 5-d) de la presente partida, a favor de Transfer SRL.

- En el asiento E00002 de la referida partida se aprecia que obra inscrita la caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 5-d) y D00008 por

haber transcurrido el plazo de caducidad establecido en la Ley N° 26639.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fernando Tarazona Alvarado.

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

Si procede nuevamente la inscripción de una hipoteca que ya ha sido cancelada por haberse extinguido de conformidad con la Ley N° 26639.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral²²⁴ constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de la hipoteca otorgada por la sociedad conyugal conformada por Carlos Alfredo Huamanyauri Vaquez y Clotilde Yolanda Reyes Nolasco a favor de Cervecería Backus Jhonston S.A., hasta por la

²²⁴Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano, que "... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado". Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, p. 570.

suma de US\$ 28 700,00, respecto del inmueble registrado en la partida N° 45059251 del Registro de Predios de Lima, en virtud del testimonio de la escritura pública extendida ante la notaria de Lima María Mujica Barreda el 5 de agosto de 1996.

4. De la revisión de la partida electrónica N° 45059251 se aprecia que en el asiento 5-d) corría registrada la hipoteca que ahora es materia de calificación, es decir, la hipoteca otorgada por Carlos Alfredo Huamanyauri Vaquez y Clotilde Yolanda Reyes Nolasco a favor de Cervecería Backus Jhonston S.A. hasta por un monto de US\$28 700,00, sobre el inmueble ubicado en el lote 1, manzana C, Urbanización las Acacias, Monterrico, frente a la calle Los Meteorólogos, del distrito de la Molina.

Dicha hipoteca sin embargo a la fecha se encuentra cancelada en mérito de haber transcurrido el plazo de caducidad contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, según se desprende del asiento E00002 de la partida electrónica N° 45059251 del Registro de Predios de Lima.

5. Conforme al artículo 1099 del Código Civil, constituye requisito de validez de la hipoteca su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble; situación que determina que sólo con la inscripción la hipoteca se va constituir como tal.

Lucrecia Maisch Von Humbolt²²⁵, menciona "...en forma circunstancial se legisla sobre el requisito *sine qua non* de la hipoteca que es la obligatoriedad de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del lugar en que está ubicado el bien, norma que debió ser incluida en el artículo anterior que se ocupa de la forma de la hipoteca ya que recién con la inscripción se perfecciona este derecho real".

Asimismo, Max Arias Schreiber Pezet²²⁶, se pronuncia en el sentido que "... la inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad Inmueble, se trata de otro requisito *sine qua non* para la validez de la garantía hipotecaria. Es en verdad una exigencia que no solo tiene eficacia respecto de terceros, como sucede en otras legislaciones, sino que gobierna la relación interpartes"

En razón de lo expuesto, la extinción de la hipoteca determina que la misma pierda un requisito de validez, perdiendo por tanto tutela jurídica.

Así lo ha considerado el Tribunal Registral en el sexto precedente aprobado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de Junio de 2003, el que señala:

225 MAISH VON HUMBOLT; Lucrecia citada por Avendaño Valdez, Jorge, en Materiales de Enseñanza. PUCP.1991, p.167

226 ARIAS SCHREIBER, PEZET, Max; Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo VI. Gaceta Jurídica Editores, p. 179)

“Causal de extinción de la hipoteca

El artículo 3º de la Ley 26639 ha introducido, una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a la señalada en el artículo 1122 del Código Civil”.

6. Característica de la hipoteca es, como derecho real de garantía que es, el de ser un derecho accesorio a uno principal (obligación garantizada), por lo que su existencia va a estar supeditada a la existencia de la obligación que garantiza.

Esta es la razón por la cual constituye uno de los requisitos de validez de la hipoteca el que garantice una obligación determinada o determinable (Art. 1099 numeral 2 CC.); así como también, constituye causal de extinción de la misma la extinción de la obligación garantizada (Art. 1122 incs. 1, 2 y 5 CC.).

Si bien es cierto actualmente, como señala AVENDAÑO²²⁷, existe una tendencia hacia la adopción de la hipoteca autónoma, es decir, de aquella hipoteca que para su existencia no necesita garantizar crédito alguno, como es el caso de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, también es cierto que incluso dichas hipotecas siempre tienen vocación de garantizar obligaciones, a tal punto que de no llegar a existir la hipoteca futura o eventual, la hipoteca queda sin efecto, constituyéndose en una causal de su extinción.

7. Respecto a la caducidad regulada en el artículo 3 de la Ley N° 26639, publicada el 27-6-1996 y que entró en vigor a los 90 días de su publicación, debe tenerse en cuenta que regula la extinción de las inscripciones de las hipotecas, entre otros gravámenes, de la siguiente manera:

“Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

Como puede apreciarse, el plazo para que se produzca la extinción de la inscripción de los gravámenes es de diez años, pero la ley establece que este plazo se computa desde distintas fechas:

- Si se trata de “gravámenes que garantizan créditos”, el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe

227AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. En: Código Civil Comentado. Tomo V. Gaceta Jurídica S.A., diciembre 2003. p. 938.

contarse desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (segundo párrafo del Art. 3)

- Si se trata de “gravámenes que no garantizan créditos”, el plazo de diez años para que se produzca la extinción de la inscripción por caducidad debe contarse desde la fecha de la inscripción, esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, en razón a que los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del respectivo asiento de presentación (primer párrafo del Art. 3).

8. De esta forma se restablece la extinción por el transcurso del tiempo de gravámenes inscritos que se encontraba regulado en el Código Civil de 1936 (Art. 1049), mas no en el actual Código Civil de 1984.

Sin embargo, la regulación establecida en la Ley N° 26639 presenta aspectos distintos a la anterior: así tenemos que, en primer lugar, el plazo de extinción se ha reducido de 30 a 10 años, y en segundo lugar, se hace una diferenciación entre gravámenes que garantizan créditos y aquellos que no garantizan créditos, siendo que en los primeros, el plazo de extinción va a comenzar a correr a partir de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, y, en los segundos, a partir de la fecha de inscripción.

Si estamos frente a gravámenes que garantizan créditos, el artículo 3 de la Ley N° 26639 no vincula el cómputo del plazo para la extinción de la hipoteca al simple y claro transcurso de 10 años a partir de su inscripción, conforme al artículo 1049 del código abrogado, sino que, en clara alusión al plazo previsto para la prescripción de la acción real, vincula el cómputo para la extinción a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, como se reconoce en el Dictamen de la Comisión de Justicia con relación al proyecto que se convertiría más adelante en la mencionada Ley, apreciándose que la inclusión de este supuesto respondió a la omisión en el Código Civil de 1984 de una norma similar contenida en el citado artículo 1049 del Código Civil de 1936 sobre extinción de las inscripciones de las hipotecas y otros gravámenes.

9. Conforme a señalado el Tribunal Registral de manera reiterada, la finalidad de la regulación en la Ley N° 26639 de la extinción de la hipoteca, ha sido la de limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que no han sido ejecutadas, sancionando a la vez la inacción del acreedor hipotecario, quien tenía expedita la vía judicial para hacer efectivo el pago de la deuda, situación que demostraría la diligencia del acreedor, enervando la presunción de que transcurrido el plazo señalado en la Ley, la hipoteca se habría extinguido como consecuencia del transcurso del término prescriptorio para iniciar el cobro de la obligación garantizada.

Dicha inexecución de la hipoteca puede deberse a diversas causas: se canceló la obligación o ésta se tornó en inejecutable por el transcurso del

plazo prescriptivo para el ejercicio de la acción personal y/o real, o porque nunca nació la obligación futura o eventual garantizada con la hipoteca.

En estos casos, a pesar de estar frente a causales de extinción de la hipoteca, ésta, sin embargo, no se podía cancelar debido a que para ello se exigía declaración expresa del acreedor, declaración que en muchos casos simplemente no se daba, o declaración judicial, con los altos costos que ello implica, tanto en tiempo como en dinero.

Frente a esta situación es que se regula la extinción de las inscripciones de hipotecas con la sola declaración de la persona interesada, debiendo constatar el Registrador que ha transcurrido el plazo de 10 años de la fecha de vencimiento de la obligación (plazo prescriptivo de la acción real y personal), o, en el caso de hipotecas que no garanticen créditos, 10 años de la fecha de su inscripción.

De esta forma, se busca adecuar el Registro a la realidad extrarregistral a un costo bastante bajo, con la consiguiente reducción de los costos de transacción.

10. Siendo ésta la finalidad de la caducidad de la inscripción de hipoteca regulada en el Art. 3 de la Ley N° 26639, no procede la cancelación, consecuentemente, conforme a señalado el Tribunal Registral de manera reiterada, cuando la hipoteca se encuentra en proceso de ejecución, circunstancia que debe ser acreditada en el Registro antes del transcurso del plazo de 10 años, ya sea mediante la extensión de un asiento en la partida, como la anotación de la demanda de ejecución de la garantía hipotecaria, o la inscripción de un acto donde se desprenda que la hipoteca se encuentra ejecutando judicialmente, como sucede en los casos de registro de una cesión de hipoteca realizada dentro del proceso de ejecución (sucesión procesal).

Al respecto, en el caso de hipotecas que garanticen obligaciones futuras o eventuales, se ha establecido en el Octavo Pleno, que éstas caducarán a los 10 años de su inscripción, salvo que antes se haya registrado el nacimiento de la obligación futura o eventual:

“Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual”

La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004.”

11. Existen varias causales de extinción de la hipoteca, las que tendrán como causa generatriz:

- a) La extinción de la obligación que garantizada: Art. 1122, incs. 1, 2 y 5. C.C.
- b) La renuncia del acreedor: Art. 1122 inc. 3. C.C.
- c) La destrucción del bien: Art. 1122 inc. 4. C.C.
- d) El transcurso del plazo de extinción contemplado en el Art. 3 Ley N° 26639.

Siendo varias las causas de extinción de la hipoteca, dicho gravamen sólo se tendrá por extinguido cuando se cancele el asiento respectivo, debido a la naturaleza constitutiva del registro para la existencia de la hipoteca.

Por tanto, antes de su cancelación, la hipoteca seguirá existiendo aunque se haya extinguido la obligación garantizada, haya renunciado el acreedor a la hipoteca o haya transcurrido el plazo de caducidad regulado en el Art. 3 de la Ley N° 26639 (salvo el caso de destrucción del bien, en que la hipoteca también se extingue aunque no se cancele el asiento).

Como Señala ALBALADEJO²²⁸, *“Pero si aunque, por cualquier causa, se haya extinguido la hipoteca la inscripción no se cancela, aquella resultará extinguida inter partes, pero contra terceros todo pasará como si aún existiese (...) Con todo, el mantenimiento frente a terceros de la hipoteca extinguida no tiene lugar para aquellos casos en que la causa de extinción, por su naturaleza, sea tan absoluta que necesariamente debe operar frente a cualquiera. Por ejemplo, si la hipoteca se extinguió por destrucción fortuita e íntegra de la cosa”*.

12. En razón a lo señalado, una vez cancelado el asiento de inscripción de la hipoteca, ésta se extingue.

Justamente para evitar esta consecuencia, el de la extinción de la hipoteca, es que se contempla, en el artículo 3 de la Ley N° 26639, la figura de la renovación.

Mediante la renovación, el acreedor evita que la hipoteca que garantiza una acreencia se extinga, remitiendo para ello una declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido, según se señala en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

Jorge Eugenio Castañeda²²⁹ y Eleodoro Romero Romaña²³⁰ en relación a la renovación de la inscripción hipotecaria en el Código Civil de 1936

228ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil III. Derechos de Bienes. Volumen Segundo. Jose María Bosch Editor, S.A. Octava Edición. Barcelona, 1994. p. 332.

229 CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales de Garantía, Tomo II. p. 543-544

expresaron: “No hay otro recurso para librarse de la caducidad que la renovación efectuada antes que dicha caducidad se consume. Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción (...). La renovación no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, la cual se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción”.

Cuando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación sólo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción de la hipoteca es constitutiva de derecho real, ergo mientras este vigente la inscripción, estará también vigente el gravamen real, por lo que el momento para solicitar la renovación al registro, es antes de la caducidad de la inscripción.

Dicha declaración se debe presentar al Registro antes que transcurra el plazo de extinción de la inscripción de la hipoteca.

13. En consecuencia, si no se ha solicitado la renovación del asiento de inscripción de la hipoteca y no consta de la partida ni de los correspondientes títulos archivados, que la hipoteca se encuentra en ejecución, o que nació la obligación futura o eventual, el Registrador procederá a cancelar el asiento de inscripción de la hipoteca, y con ello, a extinguir la garantía hipotecaria.

Ahora bien, puede ser que se haya cancelado el asiento de hipoteca, y con ello extinguido dicho derecho real, a pesar que se encuentre en plena ejecución, o ya está garantizando una obligación que al momento de su constitución era futura o eventual; sin embargo, debe tenerse en cuenta que no constituye requisito para la cancelación de la hipoteca, de conformidad con el Art. 3 de la Ley N° 26639, la acreditación plena del transcurso del plazo prescriptorio de la acción personal y/o real, o el no nacimiento de la obligación futura o eventual dentro de los 10 años de inscrita la hipoteca, sino sólo su presunción, presunción que puede dejarse sin efecto mediante el registro respectivo antes del transcurso del plazo de 10 años, como se señaló precedentemente.

14. Frente a una hipoteca extinguida por la presunción contemplada en el Art. 3 de la Ley N° 26639, cabe preguntarse si procede de nuevo la inscripción de dicha hipoteca, es decir la reinscripción.

Para resolver dicha interrogante se va a analizar por separado los supuestos de caducidad contemplados en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

15. En el supuesto contenido en el segundo párrafo del Art. 3, la causal de extinción es la siguiente: transcurso del plazo de 10 años de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya renovado la hipoteca ni se haya acreditado en el Registro su ejecución, se extingue el asiento de inscripción, y consecuentemente, se cancela la hipoteca.

En dicho supuesto no cabe la reinscripción de la hipoteca porque su título constitutivo contiene la génesis de la causa de extinción de dicha garantía real, cual es el transcurso del plazo de 10 años de vencimiento de la obligación garantizada. En este sentido, en caso de reinscribirse, procederá a su cancelación automática, porque siempre se encontraría en el supuesto de extinción contemplado en el segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639. La reinscripción no va a variar el inicio del cómputo del plazo extintivo.

En este sentido se resolvió la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11-4-2003, que sustentó el precedente aprobado en el Cuarto Pleno referido en el numeral 5 del presente análisis, que en su sumilla señaló: *“Si han vencido los 10 años de la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, no puede volver a inscribirse la hipoteca sustentada en el mismo título porque no contiene un nuevo plazo para el cumplimiento de la obligación”*

16. En el supuesto contemplado en el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, el plazo extintivo comienza a correr desde la fecha de inscripción de la hipoteca. En consecuencia, si transcurre dicho plazo sin que se renueve antes dicha hipoteca, o se registre el nacimiento de la obligación futura o eventual, se extingue dicho derecho real y consecuentemente, se cancela el asiento a pedido de persona interesada.

En este supuesto, a diferencia de la causal contenida en el segundo párrafo del Art. 3, la causa de cancelación de la hipoteca no se encuentra en relación al transcurso del plazo prescriptorio de la acción real -en razón a que aún no ha nacido la obligación garantizada-, sino mas bien al tiempo de registro de dicho gravamen.

Como se señaló en el numeral 9 del presente análisis, la finalidad buscada con la regulación de la extinción de las inscripciones de las hipotecas es la de limpiar las partidas registrales de aquellas hipotecas que ya se han extinguido sea porque se canceló la obligación o ésta se tornó en inexigible por el transcurso del plazo prescriptorio de la acción personal, porque se tornó en inejecutable la hipoteca por el transcurso del plazo prescriptorio de la acción real o porque nunca nació la obligación futura o eventual-, pero que no se encuentran canceladas, publicitando una situación que no se adecua a la realidad registral.

Debe tenerse en cuenta, que si bien las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, en estricto, no garantizan una obligación, sin embargo tienen dicha vocación, a tal punto que si no llegan a nacer, la hipoteca se extingue, como se señaló en el numeral 6 del presente análisis.

En este sentido, el transcurso del plazo de diez años desde la fecha de registro de la hipoteca hace presumir la extinción de dicha inscripción, y por consiguiente, de la hipoteca, salvo que se haya solicitado la renovación o se haya registrado el nacimiento de la obligación garantizada, antes del transcurso de dicho plazo.

Por consiguiente, una vez transcurrido el plazo de diez años, se extingue la hipoteca, por lo que no cabe la reinscripción, salvo que, se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien.

Como señala Borda, sólo procede la inscripción cuando se presente nuevo título constitutivo en el que intervengan tanto el acreedor como el deudor²³¹.

17. Por las consideraciones señaladas, se tiene que la hipoteca solicitada registrar ya se encuentra extinguida, por lo que corresponde tachar el título, de conformidad con el artículo 42, inciso a) del RGRP.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima, y **DISPONER** la tacha del título referido en el encabezamiento, por lo fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FERNANDO TARAZONA ALAVARADO
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

²³¹Guillermo Borda. Manual de Derechos Reales. Editorial Perrot, Buenos Aires, p. 534.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 748-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 748-2007 –SUNARP-TR-L

Lima, 05 de octubre de 2007.

| | |
|-----------------|---------------------------------------------|
| APELANTE | : CÉSAR AUGUSTO DUBOIS DÁVILA. |
| TÍTULO | : N° 345175 DEL 22 DE JUNIO DE 2007. |
| RECURSO | : N° 38528 DEL 31 DE JULIO DE 2007. |
| REGISTRO | : PREDIOS DE LIMA. |
| ACTO (S) | : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. |

SUMILLA

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7º DEL D.LEG. 776

A efectos de la aplicación del artículo 7º del D. Leg. N° 776, para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio seguida al amparo del primer párrafo del artículo 950º del Código Civil, no se requerirá la acreditación del pago del impuesto de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de David San Román Benavente y Dorila San Román Benavente.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de 20 de junio de 2007 otorgada ante notario César Humberto Bazán Naveda.
- Fotocopia legalizada por notario César Bazán Naveda el 10 de julio de 2007, de las hojas PU de la Declaración Jurada Impuesto Predial 2007, del predio ubicado en Jr. Punta Lobos, Urbanización Nueva Castilla del distrito de Santiago de Surco y los estados de cuenta del año 2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Lima, Carlos Eduardo Centeno Abarca, formuló observación en los términos siguientes:

“Reingresado el título con la documentación que acompaña, debemos señalar que lo indicado en su reingreso respecto al punto 2 de la observación anterior no subsana la observación, toda vez que conforme lo señala el numeral 4-a) de la Directiva N° 01-06-00000005, publicada en El Peruano el 22 de octubre de 2003, se encuentran gravadas con el impuesto a las transferencias generadas por prescripción adquisitiva.

Por lo expuesto, subsiste parcialmente la observación del 09/07/2007 en el siguiente extremo: “De acuerdo a la citada norma, sírvase acreditar el pago del impuesto de alcabala, o la inafectación del mismo, por la transferencia materia de inscripción. Sírvanse adjuntar la hoja de liquidación y el recibo de pago en original, copia legalizada por notario o copia certificada por fedatario de esta oficina registral. En caso contrario, sírvanse adjuntar constancia municipal que acredite el pago o la inafectación de la misma a la fecha de transferencia.”

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador cita una Directiva que a su entender grava la inscripción; sin tener analizar (*sic*) jurídicamente la factibilidad de la inscripción sin el pago de dicho impuesto ya que la doctrina jurídica es consteste (*sic*) en establecer que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio connota una transferencia de dominio sino un pronunciamiento declarativo del mismo. (*sic.*) Es decir, no hay transferencia, que es lo que grava el impuesto de alcabala.
- Siendo ello así, resulta insustentable requerir el pago de un impuesto por una situación jurídica que el mismo impuesto no grava; ya que el impuesto de alcabala grava transferencias y la prescripción no lo es.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por el lote 3 de la manzana C del Barrio de Huarapal del distrito de Santiago de Surco corre inscrito en la partida electrónica N° 49073829, que proviene de la ficha N° 364077 y de fojas 151 del tomo 115 del Registro de Predios de Lima.

Su titular de dominio conforme al asiento C00001 es Nueva Granada S.A.C.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si para efectos de la aplicación del art. 7º del D.Leg. Nº 776, las instancias registrales deben tener en cuenta el criterio aprobado por la Municipalidad de Lima Metropolitana, con relación a los actos o hechos gravados con el tributo de alcabala.

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 950º del Código Civil:

“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando mediante justo título y buena fe.”

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad, legislado en el Título II, Capítulo II del Libro de Derechos Reales del Código Civil referido a la “Adquisición de la Propiedad”. Dentro de la clasificación de los modos de adquirir la propiedad podemos distinguir los modos originarios y los modos derivativos.

La doctrina es unánime al calificar a la prescripción adquisitiva larga (10 años), basada fundamentalmente en el hecho de la posesión, con las características exigidas por la norma, como un modo originario de adquisición de la propiedad; a diferencia de la llamada prescripción adquisitiva corta (5 años), en la cual, la necesidad del “justo título” la encuadra mas bien dentro de los modos derivativos de adquirir la propiedad.

2. Con relación a la prescripción larga, Puig Brutau²³² señala lo siguiente: “La circunstancia de que la usucapión consiste en un modo de adquirir derechos que al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que haya querido perderlos, ha motivado que se discutan estas dos cuestiones: la de si se trata de modo originario o derivativo de adquirir y la del fundamento de la institución.”

Agrega dicho autor que “la doctrina española en forma unánime considera a la usucapión como una forma originaria de adquirir porque no se adquiere el derecho por transmisión del anterior titular, ya que ello excluiría los requisitos de la posesión y el transcurso del tiempo.”

²³² PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil*. Volumen III. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona, 1989. Pág. 103.

En la misma línea, Papaño²³³ señala que “quien prescribe la cosa, o sea, el usucapiente, no deriva su derecho del propietario anterior, porque no obtiene la cosa de él. Aquél no es su autor, ni éste su sucesor, porque desde el inicio de su posesión él es un contradictor del *dominus*, pues pretende la cosa para sí, para lo cual realiza actos posesorios idóneos.”

En el Perú, Cuadros Villena²³⁴ reconoce la distinción señalada en el punto precedente, respecto a la prescripción larga y la prescripción corta, al sostener lo siguiente: “Es un modo originario y derivado. Sostengo que es mixto, porque cuando se trata de la prescripción larga, mas bien de la prescripción a plazo largo no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión para prescribir. Pero para que se opere la prescripción corta, propiamente la usucapición, es necesario el título adquisitivo que implica la tradición del bien y la transmisión del derecho.”

3. La prescripción adquisitiva que puede tramitarse en sede notarial, conforme se desprende de la normativa vigente, es la llamada prescripción larga, regulada en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil.

El artículo 21º de la Ley N° 27157 establece que “la prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504º y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5º de la presente Ley.”

El artículo 36º del Reglamento de la citada Ley, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC realizó la precisión siguiente: “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.”

La referida precisión fue recogida por el artículo 5º de la Ley N° 27333, que reguló el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio al señalar lo siguiente: “El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21º de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, *verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil (...)*”.

En tal sentido, la prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial es aquella que constituye un modo originario de adquirir la propiedad.

²³³ PAPAÑO, Ricardo José, KIPER, Claudio Marcelo, DILLON, Gregorio Alberto, CAUSSE, Jorge Raúl. *Derechos Reales*. Tomo III. Ediciones Depalma. Bs. As., 1993. Pág. 33.

²³⁴ CUADROS VILLENAS, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*. Tomo Segundo. Primera Edición. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1995. Pág. 405.

4. Mediante el artículo 7º del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, modificado sucesivamente mediante la Ley N° 27616 y el D. Leg. N° 952, se estableció una obligación a cargo de los Registradores Públicos y Notarios, con el tenor vigente siguiente:

“Artículo 7.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c)”²³⁵ a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido.”

Del tenor de la referida norma se desprende que la obligación a cargo de los Registradores se contrae a requerir, en el caso del predios, la acreditación del pago del impuesto predial y de alcabala cuando se solicite la inscripción de actos por los cuales se *transfieran* los citados bienes.

Corresponde por tanto a las instancias registrales, determinar en cada caso, si nos encontramos o no frente al supuesto de hecho previsto en el artículo 7º del D. Leg. N° 776, es decir, la existencia o no de un acto de transferencia, con arreglo a lo previsto en el artículo 2011º del Código Civil, artículo V del Título Preliminar y artículos 31º y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos.

5. Cabe señalar que, en uso de las facultades otorgadas al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos por el literal b) del artículo 18º de la Ley N° 26366²³⁶, se dictaron normas destinadas a unificar los criterios para acreditar ante Registros Públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados, aprobándose sucesivamente la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, sustituida por la Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN, dictada esta última a fin de adecuar la normativa a las modificaciones planteadas al artículo 7º del D. Leg. 776 mediante el D. Leg. 952 y a efectos de recoger criterios de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral con arreglo a lo previsto en el artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto es de verse que la normativa registral antes mencionada no establece como criterio de aplicación, la consideración de que la prescripción adquisitiva tramitada al amparo del primer párrafo del artículo

²³⁵ Impuesto predial, de alcabala y al Patrimonio Vehicular.

²³⁶ Artículo 18º.- Son atribuciones y obligaciones del Directorio las siguientes:

(...)

b) Dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral;

(...)

950º del Código Civil, deba reputarse como un acto gravado con el tributo de alcabala, o como un acto de transferencia, a fin de exigir la acreditación de los impuestos de alcabala y predial.

Por el contrario, el Tribunal Registral²³⁷ ha emitido pronunciamiento mediante reiterada jurisprudencia en el siguiente sentido: *“Siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, ello supone la inexistencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad, por lo que no resulta exigible en sede registral, la acreditación del pago del impuesto predial y de alcabala.”*

De conformidad con los fundamentos antes expresados, esta instancia reitera el criterio asumido, el mismo que concuerda con la unánime doctrina, en el sentido que, siendo la prescripción adquisitiva prevista en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil, un modo originario de adquirir la propiedad, no se encuentra dentro del supuesto previsto en el artículo 7º de la Ley de Tributación Municipal, aplicable en los casos de transferencia del derecho de propiedad.

6. Con relación a la Directiva N° 01-06-00000005 emitida por el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que establece instrucciones para la aplicación del impuesto de alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprecia que, como órgano administrador del tributo circunscrito a la provincia de Lima, ha aprobado el siguiente criterio:

“Transferencias gravadas

Sin perjuicio de otras modalidades de actos o hechos jurídicos que den origen a transferencias de inmuebles, se encuentran gravadas con el impuesto las transferencias generadas por los siguientes actos o hechos jurídicos:

(...)

c) Prescripción adquisitiva.

(...).”

Al respecto, cabe señalar que la citada Directiva, como se ha precisado en el párrafo precedente, ha dictado instrucciones dirigidas, según se indica expresamente en el punto II de la misma a: “1. Todos los funcionarios y órganos funcionales del SAT, respecto de los actos administrativos que emitan. 2. Los contribuyentes y responsables del Impuesto de Alcabala, respecto del cumplimiento de sus obligaciones. 3. Los terceros vinculados con el cumplimiento de obligaciones originadas por el mencionado impuesto.”

²³⁷ Véase las Resoluciones N° 462-2005-SUNARP-TR-L, N° 316-2007-SUNARP-TR-L y N° 374-2007-SUNARP-TR-L.

En tal sentido, los funcionarios y órganos funcionales del SAT, así como los contribuyentes, responsables y obligados al pago del impuesto de alcabala deberán considerar a la prescripción adquisitiva como acto gravado con el referido tributo, no obstante se trate de una adquisición originaria.

7. Sin embargo, como se desprende también de la citada Directiva, los criterios establecidos en ella, con relación a la aplicación del impuesto de alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima, no alcanzan ni vinculan de ningún modo, a los Registradores Públicos y Notarios en el ámbito del cumplimiento de la exigencia prevista por el artículo 7º de la Ley de Tributación Municipal.

Por tanto, resulta claro que, en lo que respecta a la calificación a cargo de las instancias registrales, corresponde exclusivamente a éstas, determinar la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el literal d) del artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece como obligación, la de “comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.”

En consecuencia, siendo el acto cuya inscripción se solicita, uno de adquisición de propiedad en virtud de la prescripción adquisitiva larga, regulada en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil, que no supone un acto traslativo de dominio, no se requiere exigir la acreditación del pago de los tributos municipales.

Conforme a ello, procede revocar la observación formulada por el Registrador.

8. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

| Acto | D. Calificación | D. Inscripción | Subtotal |
|--------------------------|-----------------|----------------|-----------|
| Independización | S/. 54.00 | S/. 13.00 | S/. 67.00 |
| Prescripción adquisitiva | S/. 28.00 | S/. 9.00 | S/. 37.00 |
| | | | S/.104.00 |

Habiéndose pagado la suma de S/. 28.00 nuevos soles mediante recibo N° 2007-07-00040514, se encuentra pendiente de pago la suma de S/. 76.00 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
MIRTHA RIVERA BEDREGAL

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 462-2005-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 462-2005 – SUNARP-TR-L

Lima, 09 de agosto de 2005.

| | | |
|-----------------|----------|---------------------------------------------|
| APELANTE | : | GARY GEORGE VARGAS DEL ÁGUILA. |
| TÍTULO | : | N° 3120 DEL 24-2-2005. |
| RECURSO | : | H.T. N° 23769-2005. |
| REGISTRO | : | PREDIOS DE IQUITOS. |
| ACTO (S) | : | PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. |

SUMILLA :
IMPUESTO DE ALCABALA

“Un bien inmueble adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio no resulta afecto al impuesto de alcabala”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Celendín N° 674, signado como Lote N° 13, Manz. E del Pueblo Joven Celendín, distrito de Iquitos, en mérito de los partes de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio del 3 de diciembre de 2004 extendida ante el notario de Maynas Antonio Pérez Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IV-Sede Iquitos, Crecencio Huamán Cano, observó el título en los siguientes términos:

“De conformidad con los artículos 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, concordado con el artículo 2011 del Código Civil, Art. 7 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Ley N° 27616, Ley N°

27963, Decreto Legislativo N° 952 y Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN, se reitera la observación de fecha 29-3-2005 por cuanto:

Tratándose de una transferencia derivada (tal como consta en el inserto del acta de prescripción adquisitiva de dominio en la que consta textualmente: “Nuestra posesión tuvo origen en la transferencia a título gratuito que oportunamente nos otorgó su propietaria la empresa Servicios Inversiones y Transportes S.A.(SITSA) en el año 1990...”), sujeta al pago del impuesto, su cumplimiento es ineludible teniendo en cuenta que el Decreto Legislativo N° 303 de fecha 03-08-84 grava las transferencias de esta naturaleza, el mismo que tuvo vigencia hasta el 31-12-1993 en que fue abrogado por el Decreto Legislativo N° 776”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

1)El trámite de prescripción adquisitiva de dominio que nos ocupa ha sido realizado al amparo de la Ley N° 27157, con la finalidad de regularizar la posesión de dicho predio a favor de sus propietarios como un acto invalorado, en forma personal no bilateral, no existiendo transferencia alguna derivativa de propiedad sino que ha sido adjudicado a favor de los esposos Américo Pezo Montoya y Julia Victoria Villasis Prada, fundado exclusivamente en el hecho posesorio que han acreditado en calidad de propietarios por más de quince años, conduciendo dicho predio como su casa-habitación.

2) En virtud de lo normado por el artículo 27 del D.L. 776 y su antecedente el D.L 303, dicha adquisición se encuentra inafecta al pago de alcabala, en razón de que las transferencias por prescripción no constituyen adquisición a título oneroso ni gratuito, sino que constituyen un modo originario de adquisición de la propiedad que no conllevan la transmisión del mismo, habiéndose realizado el proceso prescriptorio con el único objeto de formalizar sus derechos posesorios que como propietarios han acreditado, sin que esto haya significado la transmisión de dominio o la propiedad.

3) En tal sentido, dicha transferencia se encuentra dentro de los alcances del artículo 27 inciso e) del D.L. N° 776 (su antecedente: art. 1 inc. a) del D.L. N° 303) que literalmente dice: “Se encuentran inafecta al pago de alcabala) las siguientes transferencias:...Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad”.

4) Siguiendo el criterio del Registrador, me encontraría en la obligación de presentar el pago del impuesto de alcabala del año 1990, fecha en que se “produjo la transferencia a título gratuito” que aduce dicho funcionario, amén de que no existe título alguno de “transferencia gratuita” cuya formalidad es ad solemnitatem (Art. 1626 del Código Civil) bajo sanción de nulidad (nunca existió), resultando en ese extremo aplicable la Resolución N° 067-95-

SUNARP que se encontraba vigente en ese entonces, la misma que preceptuaba la no exigencia de los Registradores respecto de los recibos del pago del impuesto de alcabala.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El bien inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra inscrito con el Código N° P12014565 del Registro Predial Urbano, Zonal Loreto figurando como último titular de dominio la empresa Servicios Inversiones y Transporte S.A. (SITSA).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

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

Si la adquisición de un predio vía prescripción adquisitiva de dominio está gravada con el impuesto de alcabala.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Decreto Legislativo N° 776, modificado por el Decreto Legislativo N° 952²³⁸ se aprobó la Ley de Tributación Municipal la cual establece los impuestos municipales creados en favor de los gobiernos locales. Así, el artículo 6 de la referida norma señala que éstos son el impuesto predial, impuesto de alcabala, impuesto al patrimonio vehicular, impuesto a las apuestas, impuesto a los juegos e impuesto a los Espectáculos Públicos no Deportivos.

El artículo 7 del referido Decreto N° 952, prescribe la obligación por parte de los Registradores y Notarios Públicos de requerir se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de dichos actos jurídicos; de tal modo que los Registradores y Notarios se encuentran obligados a verificar el cumplimiento del pago de dichos impuestos.

2. El impuesto de alcabala es, de acuerdo al artículo 21 del Decreto Legislativo N° 952, un impuesto de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, siendo el sujeto pasivo de dicho impuesto,

²³⁸ El Decreto Legislativo N° 952 modificó algunos artículos de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776, para luego mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF del 11 de noviembre de 2004 aprobarse el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

en calidad de contribuyente, y a tenor de lo establecido en el artículo 23 del citado decreto legislativo, el comprador o adquirente del inmueble.

3. De otro lado, el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 776, establece cuáles son las transferencias que se encuentran inafectas al impuesto de alcabala: Así se encuentran los anticipos de legítima, las que se produzcan por causa de muerte, la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio, y, entre otros supuestos, se encuentra en el literal e) los derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

4. El Código Tributario establece en su Título Preliminar los principios generales, instituciones, procedimientos y normas del ordenamiento jurídico-tributario, indicando en su norma VIII relativa a interpretación de normas tributarias que *“al aplicar las normas tributarias podrá usarse todos los métodos de interpretación admitidos por el Derecho”*.

5. Uno de los métodos de interpretación de normas es la denominada interpretación sistemática. En ella se busca el verdadero sentido de una norma de manera tal que armonice con el resto del ordenamiento jurídico, pues éste aun cuando se produzca fragmentadamente forma una unidad ideal y armónica, y las incongruencias que pudieran resultar se resuelven utilizando justamente dicho método.

6. En el presente caso tenemos por un lado que están inafectos los derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad. Ergo, un derecho que conlleve la transmisión de propiedad estaría afecto. Sin embargo, ¿la prescripción adquisitiva implica transmisión de propiedad?

7. Tal como señaláramos precedentemente, el artículo 21 del Decreto Legislativo N° 952, prescribe que el impuesto de alcabala es un impuesto de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma.

En consecuencia, se tiene que dilucidar si la prescripción adquisitiva es una transferencia de propiedad y si fuere así, si es a título oneroso o gratuito.

8. La propiedad de un bien se adquiere de diversos modos. La doctrina distingue los modos originarios y los modos derivativos. El modo es originario cuando hay creación de un derecho de propiedad donde no existía, como en la ocupación de la *res nullius* y en la prescripción adquisitiva de dominio. Es derivativo el modo cuando el derecho de propiedad pasa de una persona a otra sin que exista creación, como en la compraventa, la donación, la sucesión intestada, etc²³⁹.

²³⁹ MAZEUD, Henry y León; MAZEUD Jean: Lecciones de Derecho Civil, Ejea, Parte Segunda, Volumen IV, pág. 191.

Los modos también pueden ser voluntarios y no voluntarios. En los primeros existe una voluntad concertada o unilateral de transmitir la propiedad. Los contratos son la forma concertada de transmitir la propiedad, los que a su vez pueden ser a título gratuito (donación) o a título oneroso (compraventa). La adquisición también se realiza por la voluntad unilateral como ocurre en el legado donde la voluntad del testador es la que determina la adquisición y no la aceptación del legatario.

Pero la propiedad puede transmitirse al margen de la voluntad del propietario como en la usucapión y en la sucesión intestada, donde desde el fallecimiento del causante el heredero es de pleno derecho el propietario de los bienes de la sucesión.

9. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión de un bien por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su titular. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha devenido comportándose como tal²⁴⁰.

Para su consagración, las adquisiciones a título oneroso o gratuito suponen la existencia del derecho en su transferente, lo que implica que solamente pueden darse en los modos adquisitivos derivativos. Los modos originarios no pueden ser por lo tanto calificados como onerosos o gratuitos pues hay creación de un derecho donde no existía.

10. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa de este tipo de valoración. Y por supuesto, al ser un modo originario de adquisición, no conlleva una transmisión de propiedad en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad.

11. A tenor de lo expresado se colige que la prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra dentro de los supuestos de hecho gravados con el impuesto de alcabala a que se refiere la Ley de Tributación Municipal, por lo que debe revocarse la observación formulada.

12. Sin perjuicio de lo señalado y en virtud de la facultad de calificación integral que tiene este colegiado²⁴¹ se aprecia que no se ha acreditado el

²⁴⁰ ALBALADEJO Manuel: Derecho Civil, Jose María Bosh Editor S.A., Tomo III, Vol. Y, pág. 168.

²⁴¹ Al respecto debe señalarse que el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, vigente al momento de presentación del título apelado, señalaba que la calificación registral es la evaluación integral de

pago del impuesto predial del año 2004, condición que debe cumplirse a tenor de lo establecido en el Octavo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004, el cual en su sexto precedente se indica que “(...) b) *En el caso de impuesto predial y al patrimonio vehicular , que son impuestos de periodicidad anual, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia*”.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Iquitos al título señalado en el encabezamiento y declarar que el título puede acceder a Registros Públicos siempre que se cumpla con lo señalado en el último acápite de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de la propiedad.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 316-2007-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 316- 2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 18 de mayo de 2007.

APELANTE : **JOSE LUIS ROMAN FERREYRA.**
TÍTULO : **Nº 62186 DEL 1-2-2007.**
RECURSO : **Nº 10284 DEL 6-03-2007.**
REGISTRO : **PREDIOS DE LIMA.**
ACTO (S) : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SUMILLA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral, la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica determinar que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio se haya seguido contra el titular registral en el caso de que el predio se encuentre inscrito”.

IMPUESTO DE ALCABALA

“Un bien inmueble adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio no resulta afecto al impuesto de alcabala”.

IMPUESTO PREDIAL

“Siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad, por lo que no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio solicitada por Graciela María Rojas Llamosa,

respecto de un área de 982.832m² ubicado en el Malecón Manco Cápac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral N° 07033150 del Registro de Predios de Lima. A tal efecto, se ha presentado parte notarial de la escritura pública otorgada ante notario de Lima Edgar Rubén Molleapaza Bilbao del 31.1.2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Yesica Elizabeth Camacho Villanueva, observó el título en los siguientes términos:

“Se reitera en todos sus extremos la observación anterior:

1- Del parte notarial de fecha 31.1.2007, se desprende que el titular registral del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio es la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, sin embargo revisada la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios, consta registrado en el asiento C0001 la transferencia realizada a favor de Lotizadora El Sol S.A., quien a la fecha sería la titular registral.

2- Sírvese aclarar los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m²; sin embargo, el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Sírvese tener en cuenta que las publicaciones forman parte del expediente de prescripción, por lo que los datos entre la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir.

3- Siendo que el área materia de prescripción, forma parte de un área de mayor extensión, al momento de declararse la prescripción del área de 982.832m². debe asimismo indicarse el área remanente y sus linderos y medidas perimétricas de esta.

4- Deberá adjuntarse planos a los que se hace referencia en la Ley 27333, tanto del área materia de prescripción como del área remanente.

5- De conformidad con la Ley 27616, los Registradores Públicos deben requerir se acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, en tal sentido, sírvase adjuntar copia legalizada o certificada ante fedatario de esta Institución, del recibo pagado correspondiente al impuesto predial del año 2007 respecto del inmueble materia de transferencia.

En los recibos solicitados debe constar en forma clara que los mismos corresponden el inmueble sub materia, caso contrario deberá adjuntarse copia legalizada de las hojas PU y HR correspondientes al ejercicio fiscal 2007 del inmueble o declaración jurada con firma legalizada de conformidad con lo establecido en la Directiva N° 07-2005-SUNARP.

Asimismo, sírvase acreditar el cumplimiento de pago del impuesto de ALCABALA respecto del inmueble materia de transferencia, adjuntando el formulario de determinación del impuesto y el recibo de pago respectivo, siendo que, de ser el caso, deberá adjuntar Constancia de Inafectación expedida por el funcionario municipal competente.

Se deja constancia que una vez adjuntados los planos solicitados mediante la presente observación, se procederá al envío del expediente a la Oficina de Catastro para el estudio técnico correspondiente.

- Reingreso:

Con respecto al primer punto, se indica que los datos contenidos en el parte notarial de fecha 31.1.2007 deberán coincidir con los datos inscritos en la partida electrónica N° 7033150 del Registro de Predios, como es el caso del titular registral, ya que el dominio actual ya no obra inscrito a favor de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada sino de la Lotizadora El Sol S.A.

Con respecto al segundo punto, sírvase tener en cuenta que a efectos de efectuar una calificación integral del presente título e identificar correctamente el área materia de prescripción adquisitiva de dominio con un área de 982.832m²; es preciso que los datos que conformen el expediente, esto es, publicaciones, planos, la solicitud y demás, deben coincidir.

Con respecto al tercer punto, al efectuarse la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de un área que forma parte de un predio de área mayor, se requiere indicar en la partida registral el área, linderos y medidas perimétricas del área remanente del predio.

Con respecto al cuarto punto, se indica que una vez identificada el área de prescripción se procederá a la independización de dicha área, siendo que, es preciso dejar constancia en la partida matriz el área remanente como resultado de esa independización, de conformidad con el 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con respecto al quinto punto, sírvase adjuntar resolución expedida por la municipalidad competente, de la cual se desprenda la prescripción del impuesto predial 2007, así como la Constancia de Inafectación del impuesto de alcabala, expedida por el funcionario municipal competente.

Sírvase subsanar con las formalidades de ley, (art. 2011 Código Civil, art. 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19/07/2001). Lima, 27/02/2007.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- No se ha tenido en cuenta lo expuesto en la subsanación del título, así como tampoco lo resuelto en reiterada e uniforme jurisprudencia del Tribunal Registral, en cuanto a que no es imprescindible que coincidan exactamente los datos de la solicitud original e inclusive la anotación preventiva, con los del acta final extendida por el notario declarando la prescripción, puesto que pueden haber modificaciones que sin afectar el procedimiento y/o declaración final, resultan diferentes.
- No se ha tenido en cuenta la documentación que obra en el título archivado que dio mérito para extender la anotación preventiva, como son los planos, certificado de zonificación, certificado de parámetros urbanísticos, solicitudes, etc., que aclaran las diferencia de área, entre otros.
- La transferencia se ha producido el 14.11.1994, es decir, hace más de doce años, habiendo prescrito la deuda tributaria correspondiente al impuesto predial careciendo de objeto su acreditación. Asimismo, señala que en ningún momento se ha indicado que el impuesto predial 2007 ha prescrito. De otro lado, se señala que con relación al impuesto de alcabala no resulta exigible en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio.
- En observancia de lo dispuesto por el Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador deberá propiciar las inscripciones, no habiendo dado cumplimiento a esta norma con la calificación efectuada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El inmueble materia de prescripción se encuentra dentro del terreno rústico de mayor extensión registrado a fojas 123 del tomo 599 con partida electrónica de continuación N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, figurando como última titular de dominio la Lotizadora “El Sol S.A.”
- En el asiento D00002 de la referida partida obra inscrita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, en mérito de la Resolución del Tribuna Registral N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado José Luis Román Ferreyra.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si es inscribible una declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio en cuyo procedimiento no se ha emplazado al titular registral.
- Si evaluado el procedimiento de prescripción adquisitiva por el notario, el Registrador puede calificar los actos procedimentales realizados por dicho funcionario.
- Si la adquisición de un predio vía prescripción adquisitiva de dominio está gravada con el impuesto de alcabala.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

2. Dicho trámite, regulado inicialmente²⁴² por los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35° al 43° del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5° de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones²⁴³. Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

Posteriormente, el inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos

²⁴² Artículo 21 de la Ley 27157:

²⁴³ Artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.”

ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones. La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

4. Conforme a lo expuesto, la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial²⁴⁴.

5. Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157 establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debía contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del mismo reglamento, que el notario debía notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

Asimismo, el artículo 5 de la Ley 27333 precisó en los literales a) y b) que la solicitud de prescripción adquisitiva se registrará por las disposiciones de la Ley 26662 y deberá contener los requisitos de los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil²⁴⁵. En los literales c) y d) del referido artículo se establece que el notario mandará publicar un resumen de la solicitud por tres veces consecutivas con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado para publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional, debiendo además notificar a los

244

245

interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva.

Según podrá establecerse de las normas reseñadas, constituye uno de los actos fundamentales dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, la notificación de la pretensión a los interesados, entre ellos, al principal interesado, el titular registral que eventualmente perderá su derecho de propiedad inscrito, pues conforme a lo señalado por el literal i) del artículo 5 de la Ley 27333 *“El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y la cancelación de asiento registral a favor del antiguo dueño”*.

6. Si bien, según se ha establecido el numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN²⁴⁶, no le está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notarial, sí se encuentra dentro de su esfera la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica que necesariamente debe establecerse que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y la declaración final de propiedad se haya efectuado contra quien figure como titular registral en el caso que el predio se encuentre inscrito.

La determinación de la adecuación del título con los antecedentes registrales se encuentra contemplado como un aspecto necesario en la calificación registral según lo dispone el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, norma que encuentra sustento inmediato en el principio de tracto sucesivo que impone que todos los derechos que se incorporen al registro necesariamente deben emanar de derechos previamente registrados, salvo el supuesto de inmatriculación. Siendo que el titular registral se encuentra amparado por el principio de legitimación que le permite actuar conforme al contenido del derecho inscrito (legitimación activa) o ser considerado por toda la colectividad como verdadero titular del derecho registrado (legitimación pasiva), cualquier mutación de la realidad registral solamente procederá en mérito a título modificatorio posterior en el que intervenga el titular registral o en mérito a resolución judicial, administrativa o notarial referida a un debido procedimientos seguido contra el titular registral. Lo expuesto precedentemente guarda concordancia con una de las garantías²⁴⁷ del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cual es, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

²⁴⁶ Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 9 de octubre de 2003.

²⁴⁷ Contemplada en el artículo 3 de la Ley 26366.

7. En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra registrado en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, cuya propiedad le corresponde a la empresa Lotizadora El Sol S.A. Asimismo, se desprende del parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio del 31.1.2007 que se siguió contra el anterior propietario (Compañía Anónima Chaclacayo Limitada).

De todo ello se concluye que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no se siguió contra el titular con dominio inscrito en la partida electrónica 07033150, razón por la que el título presentado no se adecua a los antecedentes registrales.

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 1 de la observación.

8. A mayor abundamiento, debemos señalar que mediante la Resolución N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006, la Tercera Sala del Tribunal Registral dispuso la inscripción de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima. De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006 (que diera mérito a la extensión de la anotación preventiva antes referida, en el asiento D00002 de la partida registral N° 07033150) se aprecia que obra la copia legalizada del 17.3.2006, (realizada por el propio notario que efectuó la declaración de prescripción adquisitiva) de una solicitud formulada por Graciela María Rojas Llamosa para que en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se entienda con la empresa Lotizadora el Sol S.A., en tanto actual titular registral.

Así, en dicho documento se señaló: *“Que, encontrándose a la fecha registrado el acuerdo por el cual Lotizadora El Sol S.A. asumió el patrimonio de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, según se desprende de la esquila de observación cursada por el Registro de Predios de Lima, que se adjunta, y de lo inscrito en el asiento 6, de fojas 243, del tomo 243, del tomo 28 de sociedades, a efecto de que se cumpla con anotar correctamente en el indicado Registro, la solicitud de prescripción adquisitiva, conviene a mi derecho precisar, que debe entenderse el presente procedimiento con Lotizadora El Sol. S.A. actual titular Registral.(...)”* Conforme a ello, se puede concluir que el Notario de Lima Edgar Molleapaza Bilbao tenía conocimiento que la empresa Lotizadora el Sol S.A. era la actual titular registral del predio que es materia de prescripción adquisitiva.

9. En cuanto al segundo extremo de la observación la Registradora ha señalado que los datos obrantes en la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir, por lo que solicita se aclare los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m², no obstante que el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Al respecto debe señalarse que la calificación registral de los procedimientos seguidos ante notario en aplicación de la Ley de Regularización de Edificaciones N° 27157, normas reglamentarias, complementarias y conexas, la Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN que aprobó la directiva N° 013-2003-SUNARP/SN estableció entre otras disposiciones la siguiente:

5.2. (...) No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

En los Antecedentes y Consideraciones de la referida norma se señaló lo siguiente:(...) atendiendo a lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, como lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos; *por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial.*

En tal sentido, en el caso de la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio corresponde al notario la función de verificar que los datos consignados en las publicaciones efectuadas en los diarios “El Peruano”, “La Nación” y “El Sol”, se hayan realizado correctamente de conformidad a lo establecido en el literal c) del artículo 5 de la Ley N° 27333; por lo tanto el Registrador no se encuentra facultado para cuestionar dicho aspecto.

Corresponde por lo tanto revocar dicho extremo de la observación.

10. En el caso submateria nos encontramos frente a la regularización de la titularidad de un predio cuya extensión superficial forma parte de uno de mayor extensión; en este supuesto, debe efectuarse la independización del mismo.

El artículo 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN señala que en el instrumento que contenga la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se “(...) indicará el área remanente luego de la desmembración o segregación, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración”.

En similar sentido se pronuncia el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañadas de los planos de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como de la porción remanente y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. *Agrega que si alguno de los sublotes resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, solo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso se inscribirá la transgresión como carga.*

En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio al formar parte de un predio de mayor extensión para su desmembración deberá cumplirse con los requisitos señalados, esto es, que el título deberá contener la descripción del área, linderos y medidas perimétricas luego de la desmembración, adjuntarse los respectivos planos que permitan la verificación registral de la segregación y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

11. De la revisión de los documentos presentados con el título alzado se aprecia que en efecto, no se ha adjuntado la documentación requerida que permita determinar con plena certeza el área remanente, los linderos y medidas perimétricas del predio desmembrado.

Sin embargo, debe tenerse presente que el artículo 40.1.1 de la Ley N° 27444²⁴⁸, prescribe que para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la documentación que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado.

De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006, que dio mérito a la extensión de la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio en el asiento D00002 de la partida registral N°07033150, obran insertos entre otros los siguientes documentos:

- Copia legalizada del 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao de la memoria descriptiva del inmueble materia de prescripción.

²⁴⁸

La ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, resulta aplicable en forma supletoria a los procedimientos registrales, conforme a lo señalado en el artículo II de su Título Preliminar, que al tenor de lo expuesto dispone que: *“Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por la ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto.”*

- Copia legalizada el 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao del plano perimétrico y de ubicación del inmueble materia de prescripción.
- Copia legalizada de un plano que cuenta con sello de la Directora de Desarrollo Urbano de la MML.
- Copia legalizada notarial del plano de localización del 23.9.2006.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de Chaclacayo el 7.9.2006.
- *Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC expedido por Catastro de esta institución el 24.4.2006.*

12. De la apreciación de dichos documentos, se puede advertir que el área a independizar (982.832m²) se encuentra plenamente identificada e individualizada, estando ubicada dentro de los linderos y medidas perimétricas inscritos en el tomo 599 fojas 123 que continúa en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima (esto último de conformidad con el Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC del 24.4.2006)²⁴⁹. Sin embargo, no obstante que se ha especificado los linderos y medidas perimétricas del predio que se pretende independizar, no se ha precisado en los documentos presentados el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio resultante de la desmembración.

13. Ahora bien, sin perjuicio de las consideraciones expuestas, debe tenerse presente que si bien la oficina de catastro ha señalado que el predio resultante de la desmembración, de conformidad con el tomo 599 fojas 123 de la partida electrónica N° 07033150, cuenta con linderos y medidas perimétricas, de la revisión integral de la referida partida se puede colegir que dicho predio ha sido objeto de constantes desmembraciones a favor de distintas personas, logrando inscribir dichas independizaciones sin precisar los linderos, las medidas perimétricas y el área remanente resultante. Así, a modo de ejemplo, la última independización efectuada del predio inscrito en la partida electrónica N° 07033150, se realizó a favor de la sociedad “Biblis Sociedad Anónima Compañía de Comercio y Crédito” en mérito de la escritura pública de compraventa suscrita por el Juez de Primera instancia del Primer Juzgado en lo civil de Lima, en rebeldía de la vendedora, la empresa “Lotizadora el Sol S.A.” (título archivado N° 3411 del 19.7.1974).

Sobre el particular, el Tribunal Registral ha señalado en reiterada jurisprudencia, recogida posteriormente en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en aquellos casos en los que no sea factible determinar el área, linderos y medidas perimétricas, no se requerirá plano de la porción remanente, bastando con presentar el plano del área materia de independización.

En el presente caso, al no poderse determinar los linderos, las medidas

²⁴⁹ Cabe señalar que de conformidad con el vigésimo segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, el informe emitido por el área de Catastro referente a datos estrictamente técnicos y que tengan relevancia para la calificación del título, resulta vinculante para el Registrador.

perimétricas y el área remanente resultante, resulta procedente en aplicación de la norma prevista en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exigir la indicación de área remanente en el instrumento correspondiente, así como los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

*En consecuencia, corresponde **revocar los numerales 3 y 4** de la observación formulada por la Registradora.*

14. Con relación al requerimiento formulado por la Registradora respecto a la acreditación del pago del impuesto de predial y alcabala, cabe señalar que mediante Decreto Legislativo N° 776, modificado por el Decreto Legislativo N° 952²⁵⁰ se aprobó la Ley de Tributación Municipal la cual establece los impuesto municipales creados en favor de los gobiernos locales. Así el artículo 6 de la referida norma señala que éstos son el impuesto predial, impuesto de alcabala, impuesto al patrimonio vehicular, impuesto a las apuestas, impuesto a los juegos e impuesto a los Espectáculos Públicos no deportivos.

El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 952, prescribe la obligación por parte de los Registradores y Notarios Públicos de requerir se acredite el pago de los impuestos: predial, alcabala y al patrimonio automotriz en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, de tal modo que los Registradores y Notarios se encuentran obligados a verificar el cumplimiento de dichos impuestos.

15. El impuesto de alcabala es, de acuerdo al artículo 21 del Decreto Legislativo N° 952, un impuesto de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, siendo el sujeto pasivo de dicho impuesto, en calidad de contribuyente, y a tenor de lo establecido en el artículo 23 del citado decreto legislativo, el comprador o adquirente del inmueble.

16. De otro lado, el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 776, establece cuáles son las transferencias que se encuentran inafectas al impuesto de alcabala: Así se encuentran los anticipos de legítima, las que se produzcan por causa de muerte, la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio, y, entre otros supuestos, se encuentra en el literal e) los derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

²⁵⁰ El Decreto Legislativo N° 952 modificó algunos artículos de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776, para luego mediante Decreto Supremo N° 156-2004EF del 11 de noviembre de 2004 aprobarse el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

Corresponde determinar si ¿la prescripción adquisitiva implica transmisión de propiedad?.

17. La prescripción adquisitiva o usucapión como se ha señalado precedentemente es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha devenido comportándose como tal.²⁵¹

18. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa a este tipo de valoración.

A tenor de lo expresado se colige que la prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra dentro de los supuestos gravados con el impuesto de alcabala a que se refiere la Ley de Tributación Municipal.

19. Con relación al impuesto predial, de la lectura del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 se puede advertir que la norma se refiere a las transferencias de bienes gravados por “actos jurídicos”, esto es motivadas por voluntad del titular; lo que no ocurre en el presente caso donde la transferencia opera en virtud a un “hecho” como es la posesión del bien.

En tal sentido, siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, no supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad; por lo tanto, puede colegirse que, en los casos de transferencia de bienes por prescripción adquisitiva de dominio, no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.

En consecuencia, debe **revocarse el numeral 5** de la observación formulada por la Registradora.

20. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. El acto materia de rogatoria es el siguiente:

Prescripción adquisitiva notarial:

²⁵¹

| | |
|---------------------------------------------|------------------|
| Derechos de calificación | S/. 28.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 9.00 |
| <u>Independización:</u> | |
| Derechos de calificación | S/. 54.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 13.00 |
| Sub Total: | S/. 104.00 |
| Derechos cancelados (recibo N° 03-00003328) | S/. 28.00 |
| Derechos pendiente de pago | S/. 76.00 |

Estando a lo acordado por unanimidad;

6 RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **REVOCAR** lo demás que contiene por los distintos fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN

PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL TRIGÉSIMO TERCER PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL REALIZADO EL 13 DE MAYO DE 2008.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de junio de 2008 *

PRECEDENTE APROBADO EN EL TRIGÉSIMO TERCER PLENO

Cancelación de la anotación de reserva de dominio prevista en el artículo 10º del D.S. 053-68-HC

“La cancelación de la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo está supeditada a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro. En consecuencia, no procede su cancelación en mérito de la Ley N° 26639.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 449-2008-SUNARP-TR-L del 25.04.2008 y 090-2006-SUNARP-TR-L del 07.02.2006.

Cancelación de la anotación de reserva de dominio prevista en el artículo 10° del D.S. 053-68-HC

“La cancelación de la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo está supeditada a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro. En consecuencia, no procede su cancelación en mérito de la Ley N° 26639.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 449-2008-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 449- 2008 – SUNARP-TR-L

Lima, 25 de abril de 2008.

APELANTE : **LUIS VISALOT NEYRA.**
TÍTULO : **N° 77071793 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007.**
RECURSO : **INGRESADO EL 30 DE ENERO DE 2008.**
REGISTRO : **PROPIEDAD VEHICULAR DE LIMA.**
ACTO (S) : **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

SUMILLA

IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO

“No procede levantar la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo en mérito a la Ley N° 26639, en la medida que dicho levantamiento está supeditado a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación de reserva de dominio que pesa sobre el vehículo de placa de rodaje AGV-503.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Declaración Jurada formulada por Luis Alberto Visalot Neyra con firma legalizada por notario Alberto Guinand Correa el 21 de diciembre de 2007.
- Fotocopias de diversos documentos, entre ellos, de la demanda de ejecución de garantías interpuesta por Orión Corporación de Crédito Banco contra Luz María Neyra Mija de 15 de diciembre de 1999, de la resolución N° 05 del 14 de julio de 2000 de admisión de la demanda de ejecución de

garantías y del testimonio de la escritura pública de otorgamiento de crédito y constitución de hipoteca otorgada por Luis Alberto Visalot Neyra y esposa en favor de Orión Corporación de Crédito Banco el 6 de julio de 1998.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Propiedad Vehicular de Lima, Bertha Nancy Mantilla Espinoza, formuló tacha sustantiva del título en los siguientes términos:

“Se tacha el presente título porque el acreedor es Orión Corporación de Crédito ECC (actualmente Orión Corporación de Crédito Banco) siendo de aplicación el segundo párrafo del artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros que establece 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. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Se ha variado la garantía prendaria del bien mueble (vehículo) por la de la Constitución de Hipoteca de Inmueble por el Otorgamiento del Crédito, por mutuo acuerdo con Orión Corporación de Crédito Banco, ante el notario Ramiro Quintanilla Salinas el 6 de julio de 1998, la misma que se encuentra registrada en la partida electrónica N° 70047334, asiento D00001 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.
- A la fecha Orión Corporación de Crédito Banco se encuentra en liquidación y no habiéndose inscrito su extinción entonces es imposible el levantamiento de la medida cautelar (reserva de dominio) a la fecha.
- Con relación a la aplicación de la Ley N° 26702, del periodo comprendido entre el 25 de setiembre de 1996 y el 9 de diciembre de 1996 estuvo vigente sin restricción alguna el art. 3 de la Ley 26639 aplicándose a todas las hipotecas inclusive a las constituidas en favor de las entidades del sistema financiero y lo dispuesto en el art. 172 de la Ley 26702 no puede aplicarse retroactivamente a los hechos producidos en dicho periodo en virtud del principio de irretroactividad de la Ley consagrado en el art. III del Título Preliminar del Código Civil y en el art. 103 de la Constitución Política vigente.
- El plazo regulado en el art. 3 de la Ley 26639 es un plazo de caducidad pues se refiere a la extinción de las inscripciones, por lo tanto es aplicable lo dispuesto en el artículo 2005 del Código Civil según el cual la caducidad no admite interrupción ni suspensión, salvo el caso previsto en el art. 1994 inc. 8 y también lo regulado en el art. 2007 del Código Civil que señala que la caducidad se produce transcurrido el último día del plazo aunque este sea inhábil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El vehículo con placa de rodaje AGV 503 corre inscrito en el Registro de Propiedad Vehicular de Lima, siendo su titular de dominio Luis Alberto Visalot Neyra.

En el rubro de cargas y gravámenes aparece anotada la reserva de dominio sobre la base del expediente N° 72942 del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, a favor de Orión Corporación de Crédito ECC.

2. En el expediente N° 072942-1996 del ex – Registro Fiscal de Ventas a plazos consta la inscripción del contrato de compraventa a plazos, siendo el vendedor Orión Corporación de Crédito ECC y el comprador Luis Alberto Visalot Neyra respecto del vehículo Datsun de placa AGV503.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si procede levantar, en virtud de la Ley N° 26639, la anotación de reserva de dominio extendida en la partida del vehículo en el Registro de Propiedad Vehicular, cuando en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos se ha interpuesto la demanda de pago de cuotas encontrándose vigente dicho procedimiento.

VI. ANÁLISIS

1. Esta instancia ha emitido pronunciamiento²⁵² en torno a la aplicación de la Ley N° 26639 en el supuesto de solicitud de cancelación de la reserva de dominio que afecta la partida del vehículo en base al oficio remitido en su oportunidad por el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, con arreglo a la normativa derogada por la Ley de la Garantía Mobiliaria N° 28677, fundamentándose lo siguiente:

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 2009 del Código Civil “los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales (...)”.

- En ese sentido, y a propósito del caso que es objeto de apelación, el artículo 1566 del Código Civil señala que “los contratos de compraventa a plazos de bienes muebles inscritos en el registro correspondiente se rigen por la ley de la materia.”

²⁵² Véase la Resolución N° 090-2006-SUNARP-TR-L del 7.2.2006.

- Así, tratándose del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, este era un registro creado y regulado por la derogada Ley 6565 y su Reglamento (Decreto Supremo del 26.6.1929), sus normas modificatorias, ampliatorias y complementarias, dispositivos especiales que aún se aplican a los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley N° 28677 (Ley de la Garantía Mobiliaria), conforme a la Cuarta Disposición Transitoria del Reglamento de la citada Ley, aprobado mediante Resolución N° 142-2006-SUNARP/SN, modificado por Resolución N° 219-2006-SUNARP/SN.
- Conforme al artículo 10 del derogado D.S. N° 053-68-HC, que establecía los requisitos para la inscripción de la compraventa de muebles en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, “en el caso de las inscripciones de vehículos automotores, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos deberá comunicarlás a la Dirección General de Tránsito o a las oficinas competentes según la jurisdicción, a efectos de que anote en sus registros *la reserva de propiedad del bien vendido a plazos hasta su total cancelación, la que se pondrá también en su conocimiento para la cancelación de la anotación.*”
- En materia de reserva de propiedad y desde una perspectiva más amplia, el artículo 1583 del Código Civil vigente expresa que “en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador (...). El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.”
- En el artículo 2 de la Ley N° 6565 se precisaba que los contratos de compraventa a plazos de vehículos automotores eran inscribibles en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos; inscripción que se realizaba en mérito a una solicitud de inscripción que debía recoger las estipulaciones del contrato²⁵³, que al ser firmada por ambas partes, se entendía que éstas se encontraban conformes con los términos establecidos, sometiéndose en consecuencia al procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos y a todo aquello que le era consustancial según las normas especiales aplicables²⁵⁴.
- Con relación a la cancelación de la reserva de dominio, es necesario tener en cuenta que, el artículo 3 del D.S. N° 0124-78-EF establecía expresamente que “caducará automáticamente el asiento de inscripción si vencido el plazo convenido o máximum legal a partir de la fecha de

²⁵³ **Artículo 1 del D.S. N° 004-86-ICT/CO.-** La inscripción que debe hacer el vendedor del bien, antes de entregarlo al comprador, se efectuará mediante la presentación en la Oficina de Registro Fiscal de Ventas a Plazos de la solicitud de inscripción en el formato establecido (...).

²⁵⁴ **Artículo 1361 del Código Civil.-** Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

inscripción transcurra el término suficiente para que venzan tres cuotas más, sin que se haya iniciado acción de pago alguno.”

- Asimismo, el artículo 2 del D.S. N° 208-81-EFC señalaba que cuando se hubiere cancelado el íntegro de la deuda pactada, la vendedora quedaba obligada a remitir la carta de cancelación a las Oficinas de los Registros Fiscales en que se inscribió el contrato. En caso contrario quedaría comprendida en lo dispuesto por el art. 3 del D.S. N° 124-78-EF de 21 de setiembre de 1978.

- En concordancia con lo anterior, el eventual inicio de acción de pago o el pago íntegro de la deuda pactada corresponde ser verificado en el antecedente registral del ex- Registro Fiscal de Ventas a Plazos, es decir, en el expediente abierto para tal fin así como en su continuación en partida electrónica extendida conforme a la implementación de la Ley de la Garantía Mobiliaria. Una vez cancelada la compraventa a plazos, quedará expedita la cancelación de la anotación de reserva de dominio en el Registro de Propiedad Vehicular.

- Siendo que la reserva de dominio derivada del Registro Fiscal de Ventas a Plazos a que se refería el artículo 10 del D.S. N° 053-68-HC²⁵⁵ y que dio lugar a la anotación *submateria* tenía por finalidad que el vendedor a plazos de un bien mueble pudiese hacerse pago del saldo de precio con el producto de la venta del bien vendido, se concluye que no tiene la naturaleza de medida cautelar y por tanto, no le resulta aplicable el artículo 625 del Código Procesal Civil. Asimismo, como la cancelación de la inscripción en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se encuentra supeditada al pago del íntegro del precio de la venta a plazos, tampoco se encuadra dentro de los alcances del artículo 3 de la Ley N° 26639²⁵⁶.

En consecuencia, esta reserva de dominio se encuentra en el ámbito de la regulación especial de la compraventa a plazos, cuya cancelación con arreglo a la aplicación ultractiva de la citada normativa²⁵⁷, servirá de sustento a su levantamiento.

²⁵⁵ **Artículo 10º.-** En el caso de las inscripciones de vehículos automotores, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos deberá comunicarlas a la Dirección General de Tránsito o a las oficinas competentes según la jurisdicción, a efecto de que anote en sus registros la reserva de propiedad del bien vendido a plazos hasta su total cancelación, la que se pondrá también en su conocimiento para la cancelación de la anotación.

²⁵⁶ Cabe señalar que si bien la reserva de dominio es una limitación a la libre disposición del bien por parte del comprador o una restricción a la facultad del derecho inscrito, la reserva de dominio derivada de la inscripción en el Ex – RFVP, está supeditada a lo que ocurra en el RFVP, por lo que no podría aplicarse el artículo 3 de la Ley N° 26639.

²⁵⁷ **CUARTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y TRANSITORIA DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE GARANTÍA MOBILIARIA:** Los procedimientos registrales y administrativos iniciados en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos antes de la entrada en vigor de la Ley, se regirán por la normativa anterior hasta su conclusión. Los contratos inscritos en el mencionado registro podrán seguir el procedimiento de ejecución previsto con anterioridad a la Ley.

2. Se advierte entonces que la reserva de dominio anotada en el Ex – RFVP, no tiene autonomía, sino que está vinculada a la inscripción del contrato de compraventa a plazos en el RFVP y su vigencia se encuentra determinada por la situación del procedimiento en este último registro. Por lo tanto, su cancelación depende de la cancelación de la partida en el ex – Registro Fiscal de Ventas a Plazos.

3. En el presente caso, se aprecia que respecto del vehículo de placa de rodaje AGV503 del Registro de Propiedad Vehicular de Lima consta anotada una reserva de dominio el 17 de octubre de 1996, en virtud del oficio N° 5759-ORLC.RFVPL del 11 de octubre de 1996, al haberse registrado la compraventa a plazos celebrada por Orión Corporación de Crédito ECC con Luis Alberto Visalot Neyra en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos (expediente N° 072942).

Por su parte, del expediente del Registro Fiscal de Ventas a Plazos N° 72942 se aprecia que mediante Resolución de 16 de setiembre de 1996 se admitió la demanda de pago de cuotas, por lo que, respecto de este procedimiento, no se ha producido la caducidad conforme a la normativa anterior.

Por lo tanto, el procedimiento iniciado ante el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos se mantiene vigente en tanto no consta del mismo su conclusión. Conforme a lo sustentado en los párrafos precedentes, en tanto no se produzca la cancelación de la partida en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos (hoy Registro Mobiliario de Contratos), no procede cancelar la anotación de reserva de dominio que afecta al vehículo *submateria*.

4. De otro lado, con relación a lo señalado por el recurrente en su solicitud de levantamiento de reserva de dominio, en el sentido de que se habría variado la garantía prendaria del bien mueble por haberse constituido hipoteca de común acuerdo con el acreedor, en este caso Orión Corporación de Crédito Banco, cabe señalar que de la copia del testimonio de la escritura pública de 6 de julio de 1998, otorgada ante el notario Ramiro Quintanilla Salinas, se aprecia que Luz María Neyra Mija constituyó hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad en garantía del crédito otorgado por Orión Corporación de Crédito Banco en favor del recurrente y esposa para la financiación del vehículo *submateria* (hipoteca registrada en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 70047334 del Registro de Predios del Callao); sin embargo, del referido contrato no se aprecia que las partes hayan pactado que la hipoteca fue otorgada en sustitución de la reserva de dominio, por lo que, al margen de la constitución de este nuevo gravamen, la referida afectación mantiene su plena vigencia.

5. En consecuencia, para efectos de levantar la afectación que pesa en la partida registral del vehículo, deberá, como acto previo, cancelarse mediante título suficiente, la inscripción de la compraventa a plazos extendida en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos.

De acuerdo a lo expresado, y con arreglo a lo previsto en el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos²⁵⁸, procede dejar sin efecto la tacha sustantiva formulada por la Registradora y declarar que el título adolece del defecto subsanable indicado en el párrafo precedente.

6. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156º del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Los actos materia de rogatoria son los siguientes:

Cancelación en el RFVP:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Derechos de calificación | S/. 8.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 10.00 |

Cancelación en el RPV:

| | |
|--------------------------|----------|
| Derechos de calificación | S/. 8.00 |
| Derechos de inscripción | S/. 8.00 |

Sub Total: S/. 34.00

| | |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Derechos cancelados (recibo N° 2007-43-53168) | S/. 16.00 |
| Derechos pendiente de pago | S/. 18.00 |

Interviene la vocal suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 050-2008-SUNARP/PT del 13.3.2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Vehicular y declarar que el título adolece del defecto

²⁵⁸ **Artículo 40º.- Observación del título**

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procerá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

señalado en el punto 5 del análisis, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

PRECEDENTE APROBADO EN EL TRIGÉSIMO TERCER PLENO

“Cancelación de la anotación de reserva de dominio prevista en el artículo 10° del D.S. 053-68-HC
“La cancelación de la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo está supeditada a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazos, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro. En consecuencia, no procede su cancelación en mérito de la Ley N° 26639.”

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 090-2006-SUNARP-TR-L

[Regresar](#)

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 090- 2006 – SUNARP-TR-L

Lima, 07 feb. 2006

APELANTE : **JULIAN RIVERA AYALA.**
TÍTULO : **26377 del 15.11.2005**
RECURSO : **15.12.2005**
REGISTRO : **REGISTRO de PROPIEDAD VEHICULAR,**
HUANCAYO.
ACTO (S) : **CANCELACIÓN.**

SUMILLA

CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR QUE DERIVA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

“La verificación del eventual inicio de acción de pago o el pago íntegro de la deuda pactada en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, corresponde efectuarla al Registrador de dicho Registro, el cual emitirá boficio cancelando la anotación de la reserva de dominio.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita el levantamiento de la anotación de reserva de dominio que recae sobre el vehículo de placa WP8056 de la empresa Transportes Gora S.R.Ltda., mediante declaración jurada y en mérito a la Ley 26639.

De la información que obra en el Sistema de información Registral se tiene que, en el Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, bajo la placa WP8056 figura anotada una reserva de dominio a favor de la empresa Scania del Perú S.A.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo, Inés Fabiola Carrasco Aparicio, denegó la inscripción del título formulando la siguiente observación:

“ No resulta aplicable lo solicitado en razón que la anotación de reserva de dominio proviene de la inscripción de un contrato de compra venta a plazos inscrito en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, cuyo asiento de inscripción hasta la fecha no ha sido cancelado de conformidad con la Ley N° 6565, reglamento y modificatorias.

Se deja constancia que la Ley N° 6565, Ley del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, en su artículo 3° establece que las personas que han adquirido objetos inscritos no podrán verificar contrato de venta, permuta, arrendamiento o prenda sin acompañar un certificado de cancelación del asiento”.

III.FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Sostiene el recurrente que la Registradora ha interpretado en forma equivocada el contenido de su solicitud, pues su pedido está amparado en normas de obligatorio cumplimiento.

Señala que, la reserva de dominio que pretende cancelar aparece anotada en la Oficina Registral de Huancayo por orden del Juzgado Civil de Huancayo, que despacha el Juez Luis Fernández Salinas, expediente N° 8195, Oficio 443-2003-ORAAC-SHYO-RFVP, siendo la fecha de afectación el 9.11.2000; asimismo que, siendo una afectación dictada por un Juzgado importa este hecho una medida cautelar la misma que está condicionada a ciertos efectos, como es la caducidad, previsto y normado en el código procesal civil y otras leyes pertinentes.

Así, la referida anotación de reserva de dominio cae bajo los alcances del artículo 625 del C.P.C. y la Ley 26639, que en su artículo 1° dice textualmente “el plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del C.P.C. se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial y administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite”. Tratándose de medidas inscritas los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada (...).”.

En este sentido, se ha presentada la declaración jurada correspondiente con los requisitos y datos que la ley ordena.

La medida cautelar fue hecha en noviembre de 2000, por lo que considera ha venido con exceso los 2 años previstos y en el peor de los casos, también han transcurrido más de 5 años desde la fecha de afectación, por lo que corresponde levantar la medida anotada sobre el vehículo.

Finalmente, y aun en el supuesto negado que la anotación de reserva de dominio tuviera su origen en el contrato de compra venta mandada a anotar por la vendedora al amparo de la Ley 6565, tampoco sería procedente la denegatoria de su levantamiento, ya que para ser amparada dicha inscripción tendría que haberse cumplido fielmente en lo estipulado en el Decreto Supremo del 12.5.1953 sobre el plazo de 12 meses para la inscripción de contratos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, que en sus articulados dispone el plazo a fijarse en una venta no debe de exceder los 12 meses y que en dicha condición los 12 meses, más 3 meses adicionales caduca automáticamente la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El vehículo sobre el cual recae su rogatoria se refiere al registrado bajo la placa WP8056, camión volquete marca Scania, N° de serie 9BSTE6X4ZS3258273, N° de motor 3173581, el mismo que actualmente figura a nombre de la empresa Gloria S.R.Ltda.

Del Sistema Informativo Registral se tiene que el vehículo de placa se halla afectada a una reserva de dominio a favor de la empresa Scania del Perú S.A., la misma que se anotó el 9.11.2000 en mérito al Oficio N° 443-2000-ORAAC-SHYO-RFVP.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Aliaga Huaripata.

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

- Si resulta procedente el levantamiento de la anotación de reserva de dominio en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2009° del Código Civil “Los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y Reglamentos especiales (...)”.

En este sentido y a propósito del caso *submateria*, el artículo 1566° del Código Civil señala que “Los contratos de compra venta de bienes muebles inscritos en el registro correspondientes se rigen por la ley de la materia”.

Así, tratándose del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el mismo ha sido regulado por Ley 6565 y su Reglamento (Decreto Supremo del 26.6.1929), sus normas modificatorias, ampliatorias y complementarias.

Dispositivos especiales últimos aplicables al presente caso y que serán objeto de análisis a efectos de resolver el caso.

2. Conforme al artículo 10 del Decreto Supremo N° 053-68-HC, que establece los requisitos de inscripción de compraventa de bienes muebles en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, “En el caso de las inscripciones de vehículos automotores, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos deberá comunicarlas a la Dirección General de Tránsito o a las oficinas competentes según la jurisdicción, a efectos de que se anote en sus registros la reserva de propiedad de bien vendido a plazos hasta su total cancelación, la que se pondrán también en su conocimiento para la cancelación de la anotación ”
3. En materia de reserva de propiedad y desde una perspectiva más amplia, el artículo 1583 del Código Civil expresa que, “En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, (...). El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido”
4. En el artículo 2 de la Ley N° 6565 se precisa que, los contratos de compraventa a plazos de vehículos automotores son inscribibles en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos; inscripción que se realiza en mérito a una solicitud de inscripción que recoge las estipulaciones del contrato¹ que al ser firmada por ambas partes se entiende que estas se encuentran conformes con los términos establecidos, sometiéndose consecuentemente al procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos y a todo aquello que le es consustancial según las normas especiales aplicables².
5. De la revisión del Sistema Información Registral del Registro de Propiedad Vehicular, consta anotada una reserva de dominio efectuada el 9.11.2000 en mérito al Oficio N° 443-2000-ORAAC-SHYO-RFVP.
6. Sobre el particular es necesario tener en cuenta que, el artículo 3 del D.S. N° 0124-78-EF establece expresamente que, “Caducará automáticamente el asiento de inscripción si vencido el plazo convenido o maximum legal a partir de la fecha de inscripción transcurra el tiempo suficiente para que venzan las tres cuotas más, sin que se haya indicado acción de pago alguno”.

Asimismo, el artículo 2 del D.S. N° 208-81-EFC sela que “cuando se hubiese cancelado el íntegro de la deuda pactada, la vendedora queda

¹ Art. 1° D.S. N° 004-86-ICTI/CO.- “La inscripción que debe hacer el vendedor del bien antes de entregarlo al comprador, se efectuará mediante la presentación en la Oficina de Registro Fiscal de Ventas a Plazos de la solicitud de la inscripción en el formato establecido (...)”.

² Art. 1361° del Código Civil.- “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume, que la declaración expresa en el contrato corresponde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.”

obligada a remitir la carta de cancelación a las Oficinas de los Registros Fiscales en que se inscribió el contratos. En caso contrario quedará comprendida en lo dispuesto por el Art. 3° del D.S.N° 124-78-EF, de 21 de setiembre de 1978”.

7. Concordantemente con lo anterior, la verificación del eventual inicio de acción de pago o el pago íntegro de la deuda pactada corresponde realizarse por ante el Registro de Ventas a Plazos, siendo que el título no se advierte constancia alguna por el referido funcionario.

Por lo que, la solicitud de cancelación debió referirse al contrato de compraventa por ante el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, siendo que luego de su cancelación se procederá a hacer los mismo respecto de la anotación de reserva.

8. Siendo que la reserva de dominio derivada del Registro Fiscal de Ventas a Plazos por transferencia de vehículo automotor, a que se refiere el artículo 10 del Decreto Supremo N° 053-69-HC y que dio lugar a la anotación *submateria* no tiene naturaleza de medida cautelar, no le resultan aplicables el artículo 625 del Código Procesal Civil ni la Ley 26639; dado que, jurídicamente hablando, esta reserva de dominio se encuentra engarzada al contrato de compraventa a plazos, cuya cancelación sustentará su levantamiento (“En el caso de las inscripciones de vehículos automotores, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos deberá comunicarles a la Dirección General de Tránsito o a las Oficinas competentes según la jurisdicción, a efectos de que se anote en los registros una reserva de propiedad de bien vendido a plazos hasta su total cancelación, la que se pondrán también en su conocimiento para la cancelación de la anotación”) (subrayado nuestro)
9. En ese orden de ideas y al presentar el título defecto insubsanables, de conformidad con el literal e) del artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos debe procederse a confirmar la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro Propiedad Vehicular.

Estando a lo acordado por unanimidad y con la intervención del Vocal Suplente Gílder Marrufo Aguilar, según Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 014-2006 del 1.2.2006.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Propiedad Vehicular de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de inscrito.

Regístrese y comuníquese.

PEDRO ALAMO HIDALGO.
LUIS ALBERTO ALIGA HUARIPATA.
GÍLMER MARRUFO AGUILAR.

**COMPILACIÓN DE
PRECEDENTES DE OBSERVANCIA
OBLIGATORIA**

Esta compilación se terminó de editar en el mes de junio de 2008.
PRESIDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

SUNARP

Lima, Perú.