

Sección Segunda

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA



SESIÓN DE PLENO L

Sesión Ordinaria

realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009

1. Precisión de los alcances de los precedentes sexto del segundo pleno y décimo octavo del décimo pleno

La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 761-A-2009-SUNARP-TR-L de 4 de Junio de 2009, N° 562-2008-SUNARP-TR-L de 29 de agosto de 2008, N° 121-2008-SUNARP-TR-T de 20 de junio de 2008, N° 832-2008-SUNARP-TR-L de 7 de agosto de 2008, N° 1203-2008-SUNARP-TR-L de de 3 de noviembre de 2008 y N° 205-2009-SUNARP-TR-L de 13 de febrero de 2009.



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 205 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 13 FEB. 2009

APELANTE : EVA ROSARIO CHAUPIS RODENAS.
TÍTULO : 558417 del 25.8.2008.
RECURSO : H.T. N° 75098 del 10.11.2008.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Transferencia por sucesión intestada.

**SUMILLA****INSCRIPCIÓN PREVIA POR DISCREPANCIA DE NOMBRE**

"No es necesario inscribir previamente la rectificación por discrepancia en el nombre del causante cuando la rogatoria se refiere a la traslación de dominio por sucesión intestada. Ello en razón a que la evaluación conjunta de los documentos aportados por el interesado es la misma en ambos casos".

FACTORES DE CONEXIDAD

"Los factores de conexidad para determinar la identidad de una persona, deben ser evaluados en forma conjunta, siendo improcedente que la calificación se base sólo en un solo elemento de identificación cuando de los antecedentes registrales y de la documentación presentada se puede determinar la existencia de otros elementos".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia por sucesión intestada del causante José Hugo García Zanelli, en mérito de la inscripción realizada en la partida N° 11912665 del Registro de Personas Naturales de Lima.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Acta de matrimonio de José Erasmo Hugo García y Zanelli natural de Virú, Trujillo hijo de Lizardo García y Marina Zanelli e Inés Luisa Yamujar Faura, expedida por la RENIEC. Contrajeron matrimonio el 3.7.1959 a la edad de 24 y 17 años, respectivamente.
- Certificado de inscripción de RENIEC de José Hugo García Zanelly, en la que aparece la Libreta Electoral N° 09318413 y como antecedente la de 7 dígitos N° 2876258, natural de Virú departamento de La Libertad.
- Certificado de inscripción de RENIEC de Inés Luisa Yamujar Vda. de García, en la que aparece la Libreta Electoral N° 08111655.
- Certificado de inscripción de RENIEC de Ruth Marina García Yamujar.
- Certificado de inscripción de RENIEC de Mirian Betzabet García Yamujar.
- Certificado de inscripción de RENIEC de Emma Inés García Yamujar.
- Copia simple del título de propiedad otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana a favor de José Hugo García Zanelly y su cónyuge Inés Luisa Yamujar Faura respecto del lote 37 de la Mz. W del Pueblo Joven Azcarrunz Alto.
- Acta de defunción de José Hugo García Zanelli fallecido el 23.9.2002 a los 67 años, siendo sus padres Lizardo García Mendoza y María Zanelli Toledo, expedida por la RENIEC.

- Copia certificada de la partida de nacimiento de Ruth Marina García Yamujar, hija de José Hugo García Zanelli, nacida en el distrito del Rimac el año de 1961.
- Copia certificada de la partida de nacimiento de Mirian Betzabet García Yamujar, hija de José Hugo García Zanelli, nacida en el distrito del Rimac el año de 1961.
- Copia certificada de la partida de nacimiento de Emma Inés García Yamujar, hija de José Hugo García Zanelli, nacida en el distrito del Rimac el año de 1959.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Sisi Geraldine Yupanqui Alvarez, observó el título en los siguientes términos:

"Existen discrepancia entre los documentos remitidos al presente título por cuanto si bien en el certificado de RENIEC aparece como José Hugo García Zanelly, identificado con L.E. N° 09318413; tal como aparece inscrito en la partida N° 2042203 del Registro de Predios - SARP- también es cierto, que en la partida de matrimonio se indica el nombre de José Erasmo Hugo García Zanelli, nombre diferente al que aparece en el Registro de Propiedad y en el de Sucesión Intestada, por lo que no es posible efectuarse la rectificación de nombre correspondiente en el Registro de Predios, hasta que se realice en el Registro de Sucesión Intestada de Lima."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, bajo los siguientes fundamentos:

- Considera que la Registradora ha interpretado de forma distinta la rogatoria y ha calificado el presente título como si se tratara de una solicitud de rectificación de nombre, lo que no es exacto, pues conforme se ha solicitado en el título que hoy se apela es el traslado del asiento de sucesión intestada al Registro de Predios.

- Señala que si bien el nombre es un elemento importante de identificación de la persona, existen otros elementos que deben ser evaluados a fin de aclarar las discrepancias como la edad, el lugar de nacimiento, el vínculo, el número de documento de identidad.

- Sostiene que en la esquila de observación se puede apreciar que la Registradora sólo se ha limitado a verificar los prenombrados del causante que según la Partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas es: José Hugo García Zanelli y que, si bien difiere con la partida de matrimonio adjunta, no constituye un defecto que imposibilite apreciar el resto de información y determinar que se trata de la misma persona, más aún, si se revisan los títulos archivados que dieron mérito a la extensión de los asientos B0001 y A0001 de la partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio constituido por el Lote 37 de la Mz. W del Pueblo Joven Azcarrunz Alto del distrito de San Juan de Lurigancho cuenta con un área de 149.5 m2, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° P02042203 del Registro de Predios de Lima.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 205 - 2009 - SUNARP-TR-L

En el asiento 000001, consta la titularidad a favor de la sociedad conyugal conformada por José Hugo García Zanelly e Inés Luisa Yamujar Fajra.

- En la partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas consta inscrita la sucesión intestada de José Hugo García Zanelli cuyos herederos son: Inés Luisa Yamujar de García la cónyuge supérstite y sus hijas Emma Inés, Ruth Marina y Miriam Betzabet García Yamujar.

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 previamente debe rectificarse el nombre del causante en el Registro de Sucesiones Intestadas antes de realizar la inscripción de la transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios?

ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la traslación de dominio por sucesión intestada del causante *José Hugo García Zanelli*. La inscripción solicitada recae sobre el predio inscrito en la partida N° P02042203 del Registro de Predios de Lima, cuyos titulares son *José Hugo García Zanelly* y su cónyuge Inés Luisa Yamujar Fajra.

La Registradora observa el título pues considera que al existir discrepancia debe previamente inscribirse la rectificación del nombre en el Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

2. Al respecto, es pertinente prestar atención a los principios de simplicidad y economía procesal del procedimiento administrativo consagrados en la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 publicada el 11-4-2001.

En lo que respecta al Principio de Simplicidad, la Ley señala lo siguiente:

"1.13. Principio de Simplicidad.- Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir."

A decir de Morón Urbina, "la simplicidad consiste en dotar de sencillez y facilidad de comprensión al procedimiento, buscando evitar, su complicación por cualquier aspecto riguroso de la secuencia procedimental. No sólo se trata de un principio dirigido a mejorar la gestión de los procedimientos y trámites en sí, sino también, y quizá sea la parte más útil del principio, se dirige a la organización de los procedimientos administrativos, a la selección del tipo de procedimiento, a la fijación de costos, al establecimiento de trámites, a la expresión gráfica de la información pública, a la simplicidad con que la Administración debe expresar sus decisiones y actuaciones a los administrados."

3. Asimismo, cuando hablamos del Principio de Simplicidad en el procedimiento administrativo debemos vincularlo ineludiblemente con el de la Economía Procesal y/o de Celeridad. Así, el artículo IV del Título Preliminar de la citada Ley señala:

"1.9. Principio de Celeridad.- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento."

Al respecto, Monroy Gálvez citando a Devis Echandía señala que el concepto de economía, tomado en su acepción de ahorro, está referido a su vez a tres áreas distintas: ahorro de tiempo, gasto y esfuerzo.

El cumplimiento de los actos con prudencia, es decir, ni tan lento que parezca inmovilidad ni tan expeditivo que se renuncie al cumplimiento de formalidades indispensables, es la expresión adecuada de este principio. Esta es la economía del tiempo. La economía de gasto es la necesidad de que los costos del proceso no impidan que las partes hagan efectivos todos sus derechos al interior de este. En cuanto a la economía de esfuerzo, la supresión de trámites superfluos o redundantes, aminorando el trabajo de los jueces y auxiliares de la justicia y simplificando cada proceso en particular, debe necesariamente incidir en forma decisiva sobre la buena justicia.

4. En el presente caso, teniendo en cuenta que el solicitante presenta documentación destinada a ser evaluada a fin de resolver la diferencia existente entre el nombre de la persona que aparece como titular del predio inscrito en la partida N° P02042203 del Registro de Predios y el causante de la sucesión inscrita en la partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas; y en virtud de lo expuesto en los puntos 2 y 3, podemos concluir que no resulta necesario inscribir la rectificación del nombre en el Registro de Sucesiones, puesto que la documentación que será calificada para sustentar la rectificación de nombre es la misma que servirá para inscribir la traslación de dominio. No puede inscribirse la rectificación, ni la traslación de dominio sino se acredita que existe identidad de personas. En ese sentido, la rectificación del nombre constituiría un trámite innecesario y redundante, y atentaría contra los principios de simplicidad y de celeridad dentro del procedimiento administrativo.

En este sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 832-2008-SUNARP-TR-L.

5. Es importante recordar, que se ha aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Segundo Pleno del Tribunal Registral 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".

Entonces, aplicando este precedente, si bien el nombre es un elemento importante de identificación de la persona, existen otros elementos que deben ser evaluados, a fin de aclarar las discrepancias, como la edad, los nombres de los padres, el parentesco, entre otras circunstancias.

En el presente caso, la Registradora sólo ha tomado en cuenta como único elemento de conexión el nombre del propietario del predio, lo cual no se ajusta a una aplicación adecuada del precedente en mención, pues de su



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 205 - 2009 - SUNARP-TR-L

texto se aprecia que se refiere a más un elemento para determinar más de un factor de conexión.

6. Previa a la evaluación conjunta de los documentos aportados por la interesada, debemos partir por determinar los elementos de identificación del propietario *José Hugo García Zanelly* que se pueden ubicar dentro del título archivado 6224 del 3.8.1989 que dio mérito a la extensión del asiento 00001 de la partida N° P02042203 del Registro de Predios. Así se ha podido determinar los siguientes elementos:

LE: 09318413
Estado Civil: Casado
Cónyuge: Inés Luisa Yamujar Fajra
L.E: 08111655

7. Es de señalar que en la partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas el causante aparece como: *José Hugo García Zanelli*.

8. Ahora bien, la interesada ha presentado, entre otros documentos, el acta de matrimonio expedida por el RENIEC, en la que aparece: *José Erasmo Hugo García y Zanelli* (hijo de *Lizardo García y Marina Zanelli*), casado con Inés Luisa Yamujar y Faura.

El 3.7.1959, fecha en que se celebró el matrimonio, los cónyuges contaban con 24 y 17 años, respectivamente. Adicionalmente, se señala que el cónyuge es natural de *Virú, Trujillo*.

En el certificado de inscripción de RENIEC de *José Hugo García Zanelly*, consta la Libreta Electoral de N° 09318413 y la de 7 dígitos N° 2876258. Se señala que nació el 10.6.1935 en *Virú, Trujillo* del departamento de la Libertad, siendo el nombre del padre *Lizardo* y de la madre *Marina*.

En el acta de defunción presentada se señala que *José Hugo García Zanelli* identificado con D.N.I. N° 09318413, falleció el 23.9.2002 a los 67 años, siendo sus padres *Lizardo García Mendoza* y *María Zanelli Toledo*.

9. Una circunstancia que debe tomarse en cuenta es que el titular registral al haber fallecido, el documento nacional de identidad queda enervado, sirviendo sólo como referencia; así, el documento idóneo para cualquier trámite administrativo es el acta de defunción y estando a que el artículo 25 del Código Civil establece que la prueba del nombre resulta de su respectiva inscripción en los registros de estado civil, la precitada acta de defunción resulta el instrumento público para determinar la identidad de la causante.

En ese sentido, de la partida de defunción y de los demás documentos, se tiene que el causante *José Hugo García Zanelli*, tiene los siguientes elementos de identificación que nos pueden servir como factores de conexión con el titular *José Hugo García Zanelly*:

- El número de documento de identidad: en el certificado de inscripción de la RENIEC de *José Hugo García Zanelly*, así como en el acta de defunción de *José Hugo García Zanelli* se consigna el N° 09318413.

- El nombre y apellidos de los padres: en el acta de matrimonio se establece *Lizardo García y Marina Zanelli* que guarda relación con el certificado de inscripción de la RENIEC (*Lizardo y Marina*) y del acta de defunción (*Lizardo García Mendoza y María Zanelli Toledo*).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Lugar de nacimiento: en la provincia de *Virú* del departamento de *Trujillo*, como consta en el acta de matrimonio y del certificado de inscripción de RENIEC

- Edad: 67 años a su fallecimiento el 23.9.2002, siendo que en el año de celebración del matrimonio en 1959 contaba con 24 años, nos lleva a determinar que nació en 1935, como aparece en el certificado de inscripción de RENIEC.

10. Otro factor que debe tomarse en cuenta es el referido al documento de identidad de la conyuge, en el título archivado 6224 del 3.8.1989 que dio mérito a la extensión del asiento 00001 de la partida N° P02042203 del Registro de Predios, se tiene que Inés Luisa Yamujar Fajra se identifica con *L.E N° 08111655*, que guarda relación con el documento de identidad consignado en la solicitud de sucesión intestada presentada ante Quinto Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho que dio mérito a la extensión del asiento B0001 de la partida N° 11912665 del Registro de Sucesiones Intestadas (título N° 376892 del 31.7.2006), señalándose el *D.N.I. N° 08111655*. Por lo que se puede determinar que Inés Luisa Yamujar de García es la esposa del causante.

En tal sentido, de la evaluación conjunta de la documentación presentada se ha establecido diversos factores de conexión que nos pueden llevar a la convicción de que el propietario del predio *José Hugo García Zanelly* y *José Hugo García Zanelli* son la misma persona, por lo que corresponde revocar la observación formulada por la Registradora.

11. 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. Se deja constancia que los derechos registrales se encuentran cancelados.

Estando a lo acordado por unanimidad; se resolvió lo siguiente:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

0900221.doc

2.

Aplicación del artículo 115 inc. 5 de la Ley General de Sociedades

No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad, en tanto se trata de una relación interna.

Criterio sustentado en la Resolución N° 681-2009-SUNARP-TR-L del 15 de mayo de 2009.



PERU

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 681- 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 15 MAYO 2009

APELANTE : JAVIER DEL CARPIO HERNÁNDEZ.
TÍTULO : N° 348979 del 2-6-2008.
RECURSO : H.E. N° 66-ORLC/OMLIMA del 16-2-2009.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Bloqueo registral.

SUMILLA

CALIFICACIÓN DE BLOQUEO REGISTRAL

"El acto o derecho contenido en la solicitud de bloqueo debe ser materia de calificación registral en cuanto a su validez, eficacia material y su adecuación con la partida registral".

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES

"No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la anotación del bloqueo registral en la partida N° 11051092 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad de cautelar la inscripción de compraventa de acciones y derechos que realiza Compas Industrial S.A. a favor de Constructora e Inversiones V&E S.A.C.

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud suscrita por el notario de Lima, S. Alejandro Collantes Becerra del 31-5-2008.
- Copia certificada de la minuta de compraventa del 10-10-2007, en la que interviene en calidad de vendedora la empresa Compas Industrial S.A. y en calidad de compradora, la empresa Constructora e Inversiones V&E S.A.C. La compraventa está referida al 74.167414% de acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida 11051092.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Gladys Raquel Ávila González, formuló la siguiente observación:

1. Se hace constar que se encuentran registrados en los asientos D00020 y D00021 de la partida involucrada N° 11051092:
 - a) El derecho de retención y;
 - b) El derecho de superficie a favor a favor de Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C., por un término de 50 años. Por lo que se servirá aclarar según corresponda.

2. Sin perjuicio de lo antes señalado, y de verificarse que el precio de venta de las acciones y derechos exceden el 50% del capital social de la vendedora y compradora, por lo que se servirá regularizar la inscripción de la autorización de la venta por parte de la Junta General, conforme lo dispone el artículo 115 numeral 5 de la Ley General de Sociedades.

Se formula la presente observación de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil; y artículos 26, 29, 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, precedente de observancia obligatoria en materia de calificación de bloqueo registral.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación con los siguientes fundamentos:

- La observación formulada por la Registradora señala que la venta de acciones y derechos del inmueble cuya propiedad está registrada a nombre de Compas Industrial S.A., requiere de la previa inscripción de la autorización a que se refiere el inciso 5) del artículo 115 de la Ley General de Sociedades.

- Fluye de la partida registral, que el capital social de la vendedora está constituido e inscrito, vía aumento de capital social, mediante el aporte de bienes muebles, lo que corre inscrito en el asiento B0002 de la partida N° 03024576 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y del título archivado que dio mérito a esta inscripción (que se trata de dos máquinas de tejidos circulares), guardando relación el objeto social con el capital social de Compas Industrial S.A.

- No se ha tenido en cuenta que el inmueble cuya transferencia de acciones y derechos se solicita, no se trata de un activo que se encuentre dentro del supuesto de hecho de la norma invocada, toda vez que de la revisión de la partida registral de este inmueble, las múltiples cargas y gravámenes que ostenta y que están inscritas, superan largamente el capital social de la transferente permitiendo conservar libre de cargas y gravámenes los dos bienes muebles que sí constituyen el activo registrado de la empresa Compas Industrial S.A., tal y como fluye del asiento B00002 de la partida N° 03024576 del Registro de Personas Jurídicas.

- Tal como aparece del asiento B0001, el literal o) del artículo 21 del estatuto social, el gerente si posee las facultades de gravar, enajenar los bienes muebles e inmuebles de la sociedad; así fluye del título archivado del asiento B00001 de adecuación a la nueva Ley General de Sociedades.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por la Sección N° 2 con frente a la Av. Venezuela N° 1908 del Fundo Chacra Ríos del Cercado de Lima se encuentra inscrito en el asiento 1, fojas 331 del tomo 351 que continúa en la ficha 1627923 y en la partida electrónica N° 11051092 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 16 del tomo 2229 a fojas 143, se encuentra inscrito el dominio a favor de Compas Industrial Sociedad Anónima.

En el asiento D00018 se encuentra inscrito el arrendamiento a favor de

RESOLUCIÓN No. - 63- / 2009 – SUNARP-TR-L

Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C., por el plazo de 10 años.

En el asiento D00020 se encuentra inscrito el derecho de retención sobre el inmueble a favor de la acreedora Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C., hasta que la deudora Compas Industrial S.A., cumpla con restituir en su totalidad la deuda contraída con la acreedora. Dicha inscripción se efectuó en mérito al título N° 36501 del 24-2-2000.

En el asiento D00021 se encuentra inscrito el derecho de superficie sobre el inmueble inscrito en esta partida a favor de Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C., por el término de 50 años. La inscripción se efectuó en mérito al título N° 36501 del 24-2-2000.

En el asiento C00001 consta inscrita la compraventa de 17.741843% de acciones y derechos otorgada por Compas Industrial S.A., a favor de Corporación Inmobiliaria e Inversiones E&V S.A.C.

En el asiento C00002 consta inscrita la compraventa de 1.362765% de acciones y derechos otorgada por Compas Industrial S.A., a favor de Inmobiliaria y Constructora Morishima S.A.C.

En el asiento E00001 consta inscrito el levantamiento del arrendamiento, el derecho de retención y derecho de superficie registrados en los asientos D00018, D00020 y D00021 de la presente partida, sólo en lo que respecta a los derechos y acciones que en el inmueble le corresponden a Inmobiliaria y Constructora Morishima S.A. (Asiento C00002) en virtud de haber declarado su renuncia Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán. Habiéndose citado a informe oral al abogado patrocinante, quien no concurrió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Cómo debe calificarse una solicitud de bloqueo registral.
- Si los derechos de retención y de superficie constituyen obstáculos para la inscripción de compraventa de acciones y derechos sobre el predio.

VI. ANÁLISIS

1. El bloqueo se encuentra regulado por el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios también contiene regulación en los artículos 103 y 104.

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se transmite de manera consensual en el ámbito extrarregistral, de conformidad con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil¹; sin embargo, esto no garantiza la plena oponibilidad del derecho de propiedad del adquirente contra todas las personas dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con

¹ Artículo 949. Transferencia de propiedad de bien inmueble
La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

gravámenes o cargas no consentidas. Es así, que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección para el que llegó primero al Registro: prior in tempore, potior in iure.

2. La institución del bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado, es decir, cuando solamente se tiene la minuta, ello con la finalidad de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública y se solicite la 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 la anotación del bloqueo respectivo². Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 de la ley y la precisión del artículo 104 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

Es así, que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad³. Anotado el bloqueo se produce el cierre temporal de la partida registral para los actos incompatibles, a efectos de que se cumpla con la formalización notarial e inscripción registral del acto o contrato, dentro del plazo legal.

3. Según el artículo 1 del Decreto Ley N° 18278, modificado por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley 26481, el bloqueo se encuentra establecido a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplien o modifiquen derechos reales en favor de los mismos. Lo determinante es que el bloqueo cautela el acto o contrato y a las personas que intervienen en él.

4. El bloqueo registral permite a los adquirentes de un predio gozar de la eficacia retroactiva del contrato de transferencia inscrito con fecha anterior a su formalización notarial. De esta manera, una vez formalizado el contrato de transferencia del predio mediante la escritura pública y siempre que ésta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo.

En virtud de dicha retroactividad, la calificación registral del bloqueo, conlleva necesariamente la determinación de la compatibilidad del acto material que contiene la solicitud de bloqueo con el antecedente registral.

5. La calificación de un título destinado a obtener una anotación preventiva de bloqueo registral debe ser calificado con rigurosidad, en aplicación del

² El artículo IX del Título Preliminar del RGRP precisa "los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraerán a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación."

Artículo 5 del Decreto Ley 18278: 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 este aviso.

³ La prioridad registral se encuentra regulada en los artículos 2016 y 2017 del C.C. El artículo 2016 establece que "la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". El artículo 2017 señala que "no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior."

RESOLUCIÓN No. - 681- 2009 - SUNARP-TR-L

artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, de lo cual resulta que el derecho o acto anotado es válido en cuanto a su aspecto material o sustancial. No se trata de una simple reserva de prioridad de rango, razón por la cual la posterior calificación de la escritura pública correspondiente no podrá ser denegada bajo el argumento que el acto anotado no resultaba válido o eficaz. Por esta razón, el Registrador deberá, en la calificación de la escritura pública, constatar que el acto contenido en ella sea el mismo que ya obra anotado, que contenga los mismos elementos esenciales y secundarios inscribibles y que los elementos de validez y eficacia formal (los que debe reunir el documento continente) hayan sido satisfechos⁴.

Esta calificación deberá realizarse, teniendo en cuenta los 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 contenida en el título, así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones, pueden acceder al Registro a través de la inscripción o anotación, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma.

Podemos concluir entonces, que el acto o derecho contenido en la solicitud de bloqueo debe ser materia de calificación registral en cuanto a su validez y eficacia material y, su adecuación con la partida registral, por aplicación de los principios de tracto sucesivo⁵ y prioridad excluyente⁶.

6. Sobre esta materia, el Décimo Pleno del Tribunal Registral⁷ ha establecido como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

"Calificación del bloqueo registral"

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

7. Mediante el presente título se solicita la anotación del bloqueo registral en la partida electrónica N° 11051092 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad de preservar prioridad y cautelar la inscripción de la compraventa otorgada por Compas Industrial S.A. a favor de Constructora e Inversiones V&E S.A.C., respecto de 74.167414% de acciones y derechos.

La Registradora observa el título señalando que en los asientos D00020 y D00021 de la partida electrónica N° 11051092 se encuentran registrados los derechos de retención y de superficie a favor de Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C. Asimismo, solicita la inscripción de la autorización de la Junta

⁴ En esa misma línea, en la Resolución N°126-2001-ORLC/TR esta instancia estableció con relación al acto protegido con la reserva y prioridad, que el acto contenido en la escritura pública debe ser exactamente el mismo acto contenido en el título de bloqueo. De existir discrepancias en ambos documentos, la rogatoria contenida en la escritura pública únicamente podrá tener acogida registral como una nueva inscripción cuyos efectos surtirán desde la fecha de su asiento de presentación.

⁵ Art. VI del RGRP: Principio de tracto sucesivo: 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.

⁶ Art. X del RGRP: Principio de prioridad excluyente: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

⁷ Publicado el 9.6.2005 en el diario oficial El Peruano.

General de Accionistas para transferir el predio por cuanto excedería del 50% del capital social.

8. En el referido asiento D00020, consta inscrito el derecho de retención a favor de la acreedora Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C., hasta que la deudora Compas Industrial S.A., cumpla con restituir en su totalidad la deuda contraída con la acreedora.

El derecho de retención es tratado por el Código Civil como un derecho real de garantía, siendo definido por el artículo 1123 de la siguiente manera: *por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.*

Tenemos entonces que este derecho real de garantía implica la omisión de devolver un bien que hace el acreedor cuando su crédito no está suficientemente garantizado, de lo cual se tiene que con la retención del bien se garantiza el pago de la deuda.

En el caso de los bienes inmuebles, el artículo 1128 del Código sustantivo, establece que es necesaria la inscripción para que el derecho de retención surta efectos contra terceros; es decir, la oponibilidad erga omnes de este derecho real es proporcionada por la inscripción en el Registro. Precisa la norma que solo se puede ejercitar este derecho frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición. Y finalmente, respecto a inmuebles no inscritos, el derecho de retención puede ser registrado mediante anotación preventiva extendida por mandato judicial.

Siendo el derecho de retención un derecho real de garantía aplicable cuando el crédito no está suficientemente garantizado y por lo tanto, no implica que el propietario pierda su titularidad sobre el bien, no constituye obstáculo para la inscripción de la compraventa del bien afectado con este derecho.

Por lo que corresponde **revocar el literal a), numeral 1** de la observación formulada por la Registradora.

9. La Registradora también señala que existe registrado un derecho de superficie, razón la que debe evaluarse si el mismo constituye un obstáculo para la inscripción de la compraventa contenida en el título venido en grado de apelación.

Así tenemos que en el asiento D00021 consta inscrito el derecho de superficie por el término de 50 años a favor de Negocios Inmobiliarios Elite S.A.C. Consta de la cláusula quinta de la escritura pública del 30-12-99 otorgada ante el notario Jorge E. Velarde Sussoni, aclarada por la escritura del 28-2-2000 otorgada ante el mismo notario⁹, que el derecho de superficie se extiende a la totalidad del inmueble descrito en la cláusula primera, es

⁹ El artículo 1030 del Código Civil, establece que puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

⁹ Obrante en el título archivado N° 36501 del 24-2-2000.

RESOLUCIÓN No. - 657 - 2009 - SUNARP-TR-L

decir, el inmueble ubicado frente a la Av. Venezuela Nos. 1908, 1948, 1988 y 1990, inscrito en la ficha 1627923, denominado Sección N° 2 y que en virtud a este derecho la superficiaria "(...) *está facultada para construir con sus propios recursos económicos y tener en propiedad por ese término, sobre y bajo del suelo, un complejo comercial.*"

Por su parte, en la cláusula primera de la minuta de compraventa presentada se estipula que:

"La vendedora es propietaria del 74.167414% del local industrial que se encuentra ubicado con frente a la Av. Venezuela N° 1998 y 1908 (...). Dicho porcentaje encierra un área superficial de 7,274.34 m² (Siete mil doscientos setenta y cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados) que están comprendidos dentro del inmueble que se especifica en la primera parte de la cláusula, el mismo que tiene un área total de 9,808 m², que constituye el 100% de las acciones y derechos de la mencionada propiedad".

Asimismo, en la cláusula segunda se establece que se da en venta el 100% de las acciones y derechos que le corresponden a la vendedora en el inmueble detallado en la cláusula primera.

Se tiene entonces que la propietaria está transfiriendo no solamente alicuotas de copropiedad sobre el terreno sino también alicuotas sobre la edificación pues se hace referencia a un *local industrial* ubicado frente a la Av. Venezuela N° 1998 y 1908. Por lo tanto, atendiendo a que conforme a la cláusula cuarta de la escritura aclaratoria del 28-2-2000¹⁰, la titular del derecho de superficie construirá grandes depósitos comerciales y/o industriales; existe inadecuación del título presentado con el antecedente registral pues el vendedor solamente puede transferir alicuotas de propiedad sobre el terreno y no construcciones.

En consecuencia, corresponde confirmar el **literal b) del numeral 1** de la observación.

10. En cuanto a la segunda observación, relativa a la autorización de venta por parte de la Junta General cuando el valor de los bienes excede el 50% del capital social de la vendedora, es preciso señalar que en la sesión del Décimo Séptimo Pleno del Tribunal Registral, realizada en la ciudad de Lima los días 20 y 21 de abril de 2006, se adoptó el siguiente acuerdo:

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES

"No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad".

¹⁰ En la cláusula cuarta de la escritura aclaratoria del 28-2-2000, se precisa que: "Se conviene expresamente que el costo máximo de la construcción del complejo comercial en referencia, será de cuatrocientos mil dólares americanos (US \$ 400,00), monto que podrá ser ampliado por convenio escrito de las partes. La inversión y la construcción se hará por etapas. La primera etapa comprende la construcción de las unidades (tiendas) construidas en el cerco perimétrico que colinda con el Jr. Yauli y el Jr. Luisa Beausanjour, la construcción interna de locales comerciales que se ubicarán dentro de la parte del inmueble de Luisa Beausanjour. Estas obras deben estar totalmente construidas a más tardar en un plazo de 12 meses a partir de la fecha. La segunda etapa comprende la construcción de grandes depósitos comerciales y/o industriales que se ubicarán con frente a la Av. Venezuela, asimismo la construcción de tiendas y oficinas a lo largo de la Av. Venezuela, con niveles independientes si fuera el caso, la que deberá empizarse a construir una vez entregada el área del inmueble faltante por parte de la propietaria. (...).

RESOLUCIÓN No. - 631/ 2009 – SUNARP-TR-L

Dicho acuerdo se fundamentó en las siguientes consideraciones:

Los órganos societarios tienen competencias establecidas legalmente. Mientras que al directorio y la gerencia les han sido atribuidas facultades de administración y representación, a la junta general de accionistas le compete deliberar y decidir sobre la marcha de la sociedad. En ese sentido, el artículo 111 de la Ley General de Sociedades prescribe que los accionistas, constituidos en junta general, deciden los asuntos propios de su competencia, entre los cuales se encuentra el previsto en el inc. 5) del artículo 115 LGS: acordar la enajenación, en un sólo acto, de activos cuyo valor contable exceda el 50% del capital de la sociedad.

La distribución de competencias entre los órganos societarios permite, de otro lado, apreciar la naturaleza de cada órgano. En tanto la JGA es un órgano necesario, no permanente y de deliberación, el directorio y la gerencia son órganos también necesarios, pero permanentes y de administración y representación. Ello supone que el directorio y la gerencia serán, cuando corresponda, ejecutores de los acuerdos de la JGA que deban realizarse frente a terceros. En el caso concreto el inc. 5 del artículo 115 de la LGS, ha de entenderse que si bien compete a la JGA acordar la enajenación de activos si su valor en libros supera el 50% del capital, la JGA no puede ejecutar directamente tal acuerdo, pues el acto propiamente de enajenación corresponde ser celebrado por el directorio, la gerencia¹¹ o el representante.

El problema se suscita cuando los órganos de representación celebran un acto de enajenación de tales activos sin que la JGA haya adoptado el correspondiente acuerdo. Registralmente, se plantea la necesidad de determinar si debe o no requerirse acreditar la existencia de ese acuerdo.

El Pleno del Tribunal Registral considera que la calificación de los actos de enajenación de bienes celebrados por los órganos de administración y representación de la sociedad (léase directorio y gerencia), o por otro representante con facultades de enajenar bienes, no puede extenderse a la verificación de la existencia y validez del acuerdo previo adoptado por la JGA en los casos del inc. 5 del artículo 115 de la LGS. Las razones de este criterio son las siguientes:

1. La capacidad general de las sociedades.

El artículo 76 C.C. reconoce que las personas jurídicas en general gozan de capacidad, lo cual supone que puedan ejercer sus derechos y obligarse de un modo sustancialmente igual a como lo hace una persona natural. En materia societaria la ley no ha establecido limitación alguna a la capacidad de las sociedades, por lo que éstas pueden contratar sin más límites que los señalados en la ley, y que son los mismos límites establecidos para las personas naturales. De ahí que se señale que las sociedades gozan de capacidad general¹², y, por lo tanto, pueden celebrar con terceros cualquier

¹¹ Resulta ilustrativa al respecto la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de España del 27.02.1986, que reconoce la competencia de los administradores de la sociedad para ejecutar los acuerdos sociales adoptados por la junta general de accionistas (citada por: Juan CARRERA GIRAL y Enrique CARRERA LAZARO: *Ley de Sociedades Anónimas – Interpretación jurisprudencial*, Barcelona, 1995, Bosch, 5ª ed., Tomo III, p. 1396. En el mismo sentido: León BOLAFFIO, Alfredo ROCCO y César VIVANTE: *Derecho Comercial*, Bs. As., 1950, Ediar, 6ª ed., Tomo 6, Vol. I, p. 337.

¹² En ese sentido: Juan ESPINOZA ESPINOZA: *Derecho de las personas*, Lima, 2004, Gaceta Jurídica, p. 673.

negocio jurídico.

2. La eficacia interna de las limitaciones legales o estatutarias.

La ley y el estatuto pueden (y de hecho lo hacen) establecer límites a la actuación de los órganos societarios. El precepto del inc. 5 del artículo 115 de la LGS es un claro límite legal a la actuación del directorio o la gerencia. Sin embargo, debe distinguirse el ámbito dentro del cual van a ser eficaces tales límites, es decir, si tendrán una eficacia interna o externa. La eficacia interna es la vinculación generada por esos límites entre la sociedad y sus representantes, mientras que la externa supone que los terceros resultan afectados por tales límites si es que el acto celebrado por el representante de la sociedad excede los parámetros legales o estatutarios.

En el primer caso (eficacia interna), la cuestión se resuelve en términos de responsabilidad de los órganos o representantes que infringieron la barrera legal o estatutaria; pero los terceros no se perjudican en absoluto. En el segundo, la publicidad legal y la del Registro (en cuanto a las facultades de representación) hace perfectamente oponibles a los terceros las disposiciones legales o estatutarias limitativas.

El Registro y la situación actual de las transacciones económicas exige una decidida promoción y protección del tráfico. Esta debe ser la premisa base del análisis. El problema se agudiza cuando, como en el caso del inc. 5 del artículo 115 de la LGS, el acuerdo de la JGA no se encuentra inscrito, en cuyo caso el tercero será quien examine la validez de dicho acuerdo, sin poder siquiera invocar en apoyo suyo la legitimación que la inscripción de dicho acuerdo generaría.

La opción de la inoponibilidad de ciertas inscripciones frente a terceros no es extraña al ordenamiento jurídico peruano. El caso más claro es el del objeto social, que pese a encontrarse inscrito (y ser cognoscible) no tiene eficacia alguna frente al tercero que contrata con la sociedad respecto de negocios ajenos a dicho objeto. Así, el artículo 12 LGS dispone que estos actos (denominados ultra vires) serán válidos y obligarán a la sociedad.

Sería absurdo, por decir lo menos, que estatutariamente se fijaran límites a las facultades de representación prohibiendo al directorio o la gerencia celebrar actos ajenos al objeto social, y que por el sólo hecho de encontrarse inscritos fuesen oponibles frente a terceros. Una interpretación en tal sentido vaciaría de todo contenido al artículo 12 LGS, tornándolo a todas luces inaplicable.

Por todo ello, creemos que cuando un órgano de representación de la sociedad o un representante con facultades suficientes enajena activos cuyo valor contable supera el 50% del capital, todo tercero y el registro mismo ha de entender que dicha enajenación se realiza porque así lo ha acordado la JGA. De no ser así, el órgano enajenante será responsable frente a la sociedad y los socios, pero el tercero de buena fe no debe ser perjudicado, por lo cual el acto celebrado no se afecta en cuanto a su validez o eficacia. Por ello, resulta intrascendente calificar si la JGA adoptó o no el acuerdo de enajenación en los casos del inc. 5 del artículo 115 de la LGS, y que la cuestión se resolverá siempre (salvo los casos de mala fe del adquirente) en la responsabilidad del órgano de representación, sin afectar la eficacia del contrato celebrado.

3. Por otro lado, el motivo de por qué es responsabilidad de los órganos de

administración y representación o de los representantes con facultades para enajenar que exista un acuerdo de la junta cuando el valor contable del bien materia de transferencia es superior al 50% del capital, es porque el llevar los libros contables es una responsabilidad de la sociedad con respecto a la administración tributaria, y no frente a terceros, y éstos no necesariamente tienen que estar expuestos a terceros, siendo de responsabilidad entonces de los mismos representantes de la sociedad verificar dicha información y solicitar el acuerdo de la junta cuando sea el caso.

Debido a la protección y promoción del tráfico comercial que se menciona, es que no puede cargarse a los terceros la responsabilidad de verificar el valor contable de los bienes que adquiere de una sociedad para que ésta pueda ser válida y eficaz; y mucho menos podría cargarse la verificación al registro, ya que el valor contable no es y no tendría que ser una información que obre en Registros, y que por tanto no es materia de calificación.

Por lo desarrollado en los párrafos que anteceden, no corresponde que las instancias registrales requieran se acredite la autorización de la compraventa por parte de la Junta General, para determinar si la enajenación excede o no el 50% del capital de la sociedad.

10. Finalmente, conforme a lo previsto por el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, los derechos registral ascienden a S/. 34.00 nuevos soles, los cuales se encuentran íntegramente pagados.

Estando a lo acordado por unanimidad, se resolvió lo siguiente;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el literal b) del numeral 1 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **REVOCARLA** en lo demás que contiene, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


FERNANDO TARAZONA ALVARADO
 Presidente de la Segunda Sala
 del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
 Vocal del Tribunal Registral


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
 Vocal del Tribunal Registral

3.

Inscripción de la emisión de TCHN no emitido por el registro

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

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

No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con la anterioridad al acto de emisión.

Criterio sustentado en la Resolución N° 872-2009-SUNARP-TR-L del 19 de junio de 2009.



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 872 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 19 JUN. 2009

APELANTE : BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A.
 - INTERBANK
TÍTULO : 183107 de 16-3-2009.
RECURSO : 26477 de 23-4-2009.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : EMISIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO
 HIPOTECARIO NEGOCIABLE.

SUMILLA

INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE EMISIÓN DEL TCHN

Para la inscripción del acto de emisión del TCHN, el Registrador al calificar que los documentos integrantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas debe verificar: i) Si la hipoteca incorporada en el TCHN se encuentra inscrita en el Registro o se está solicitando simultáneamente su inscripción; ii) Que la comunicación cursada por la entidad emisora, que tiene el carácter de declaración jurada, contenga los datos previstos en el artículo 5° del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y, iii) Que se haya acompañado a la citada comunicación copia de la valuación efectuada al inmueble y del TCHN emitido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la emisión de título de crédito hipotecario negociable en mérito de los siguientes documentos:

- Comunicación dirigida al Registro por parte del Banco Interbank respecto a la emisión del título de crédito hipotecario negociable.
- Copia simple del Título de Crédito Hipotecario Negociable N° 00016 del 27.8.2008.
- Copia simple del informe de valuación del bien.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Daniel Armando O'besso Cabanillas, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"De conformidad con los artículos 2011 del Código Civil y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, debemos expresar lo siguiente:

Respecto a lo indicado en el escrito presentado vía reingreso, téngase en cuenta lo dispuesto en el art. 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

RESOLUCIÓN No. - 872 - 2009 - SUNARP-TR-L

públicos”, artículo precisado y desarrollado en los art. V del Título Preliminar, 31, 32 y 33 del TUO del RGRP.

Asimismo, téngase en cuenta lo dispuesto por el literal C), C2), del art. 33 del TUO del RGRP, según el cual las limitaciones no se aplican cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita, como vendría a ser en el presente caso lo dispuesto en el art. 4 del Reglamento del TCHN, tercer párrafo (“Las garantías hipotecarias a ser incorporadas en el Título serán aquellas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la Ley de Títulos Valores para dicho efecto.”)

Por otro lado, respecto a la limitación a la calificación registral mencionada al reingreso, es pertinente precisar que la resolución cuya copia se adjunta no es vinculante, en la medida que el título que motivó la apelación y posterior resolución del Tribunal Registral no ha sido calificado por el suscrito; asimismo dicha resolución no ha dado mérito a precedente obligatorio. Artículos 33 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por lo expuesto, con la documentación presentada al reingreso, se reitera la observación anterior en los mismos términos:

I.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 4 del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, aprobado por Resolución SBS N° 685-2007, cuando las empresas del sistema financiero emitan Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante TCHN), las garantías hipotecarias a ser incorporadas en él, serán aquellas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la Ley de Títulos Valores para dicho efecto.

Al efecto deberá tenerse presente que si bien la ley faculta a las entidades del sistema financiero para emitir TCHN, ello no implica que las hipotecas que sustenten dichos TCHN no cumplan con los requisitos que tal modalidad de gravamen implica, máxime si como consecuencia de la utilización de la hipoteca bajo la modalidad del TCHN se está abriendo la posibilidad de la venta directa del bien (sin intervención judicial, que resulta ser la regla general para la ejecución de las hipotecas), sumado al hecho de que el propietario al optar o consentir tal modalidad de garantía estará impedido de constituir posteriores gravámenes hipotecarios sobre el inmueble. En atención a ello resulta vital importancia que al constituirse el gravamen hipotecario el propietario o las partes hayan previsto la emisión del TCHN.

Por ello, no se puede anotar la emisión del TCHN que se solicita, en atención a que:

1) Del instrumento público archivado en el Título N° 298924 del 8/5/2008 (que dio mérito para extender el asiento D00002 de la partida N° 11226746 del Registro de Predios, y, de los documentos presentados (comunicación sin firma legalizada, copia simple del TCHN emitido y del informe de valuación), NO consta la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del propietario de constituir una hipoteca para la emisión del TCHN. Art. 240.1 de la Ley de Títulos Valores.

2) Tampoco consta la autorización escrita del propietario para la emisión del TCHN. Artículo 245.4, literal b) de la Ley N° 27287, Art. 4 del Reglamento del TCHN.

3) Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 241 literal e) de la Ley de Títulos Valores y el art. 3 literal e) del Reglamento del TCHN, el monto de la valorización del inmueble será el monto de la hipoteca.

Siendo además que de acuerdo al art. 9 del Reglamento del TCHN, las empresas del sistema financiero sólo podrán emitir TCHN que representen hipotecas sobre bienes que hayan sido valorizados conforme a los criterios señalados en el numeral 3 del Capítulo IV de la Resolución SBS N° 808-2003- Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones- del 28/5/2003, donde se establece que la valuación de las garantías se basará en el valor neto de realización.

Sin embargo, ello no se verifica del TCHN emitido, ya que el monto de la hipoteca (US \$74,300) discrepa con el monto de valorización indicado en el TCHN (US\$ 59,400.00), y, éste último corresponde al monto de valor comercial y no al de valor de realización.

En el presente caso la hipoteca registrada en el asiento D00002 de la partida N° 11226746 está constituida hasta por la suma de US\$ 74,300.00 (valor comercial).

4) Por otro lado, se aprecia de la escritura pública de hipoteca que garantiza además del préstamo otorgado una pluralidad de obligaciones, lo cual requiere modificatoria a efectos que la hipoteca garantice una obligación determinada contenida en el TCHN.

* En consecuencia a efectos de proceder con lo solicitado, debe presentarse escritura pública modificatoria, mediante el cual las partes adecúan la hipoteca a aquellas constituidas para la emisión de TCHN regulada por la Ley de Títulos Valores, Art. 1098 y 1413 del Código Civil.

Se deja constancia que la fecha de conclusión del proceso de firmas debe ser de fecha anterior o igual a la fecha del asiento de presentación en atención a lo dispuesto por el art. IX del T.P. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, caso contrario deberá presentarse bajo nuevo título.

II. Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto por el art. 10 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la comunicación dirigida al registro a que se refiere el art. 5 del Reglamento de TCHN, debe contar con firmas legalizadas notarialmente.

III. Asimismo, de la copia del TCHN emitido que se presenta no consta el cronograma de pagos o fecha de vencimiento del crédito. Art. 3 literal k) del Reglamento del TCHN.

IV. De conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del art. 7 y el segundo párrafo del art. 10 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sirvase presentar copias legalizadas notarialmente del informe de valuación efectuada a los inmuebles y del TCHN emitido que debe adjuntarse según se establece en el art. 5 del Reglamento del TCHN.

V. Revisada la partida N° 11009129 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente al Banco Internacional del Perú, se advierte que los Sres. Carlos Humberto Alania Tafur y Manuel Augusto Salgado Mora no se encuentran facultados para emitir TCHN. Art. 3 literal g) del Reglamento del

RESOLUCIÓN No. - 872- 2009 – SUNARP-TR-L

TCHN. Sírvase aclarar, y en su caso sírvase indicar el asiento donde corren inscritas sus facultades.

Observación realizada en base a lo dispuesto por el art. 2011 del Código Civil, art. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

1. Respecto de la presentación de autorización del propietario del bien hipotecado, el Banco optó por emitir TCHN con previa autorización del propietario, la misma que tiene carácter de declaración jurada de conformidad con el art. 179° de la Ley N° 26702, según la cual toda declaración emitida ante Entidades del Sistema Financiero tiene carácter de declaración jurada.
2. Respecto de que el valor de la hipoteca debe ser el del valor de realización del bien, el art. 12° del Reglamento del TCHN debe entenderse dentro del contexto de la normativa regulatoria sobre clasificación del deudor, exigencia de provisiones y valuación de garantías, aprobada por Resolución SBS N° 808-2003.
3. Respecto de la presentación de copia simple del TCHN, de acuerdo con el art. 5° de la Resolución de la SBS N° 685-2007, basta adjuntar a la comunicación cursada al Registrador una copia del título emitido.
4. Respecto a la exigencia del cronograma de pagos, señala que de manera alternativa el art. 3° inciso k de la Resolución SBS-685-2007 permite indicar la fecha de vencimiento del crédito, opción que se está utilizando.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca constituida a favor del Banco Internacional del Perú hasta por la suma de US\$ 74,300 dólares americanos se encuentra registrada en el asiento D 00002 de la partida N° 11226746 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio ubicado en Inmobiliaria N° 1 - Departamento N° 1, Calle Choche Chincya Mz. K-1 Lote 39 de la Urbanización Centro Comercial Monterrico, distrito de Santiago de Surco.

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:

Los requisitos que el Registrador debe calificar para la inscripción del acto de emisión del título de crédito hipotecario negociable emitido por entidades del Sistema Financiero Nacional.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye una labor técnico jurídica mediante la cual el Registrador, previo examen de legalidad del título y su concordancia con los antecedentes registrales, emite un juicio de valor para incorporar o no un acto o derecho al Registro.

2. La calificación registral no abarca todos los aspectos del título registrable, pues siendo su finalidad decidir el ingreso o no del acto inscribible al Registro, su evaluación se limita a la observancia de los requisitos exigidos para su acceso al Registro. En este sentido, su amplitud o alcances está determinado por los principios registrales y disposiciones legales y reglamentarias.

3. El artículo 2011° del Código Civil establece los alcances generales de la calificación registral, la cual comprende la verificación de 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 del Registro. El artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la citada norma sustantiva, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra la comprobación de que los documentos conformantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

4. Sin embargo, la verificación de que los documentos integrantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas no significa que el Registrador se constituya en un censor implacable que exija la acreditación del cumplimiento de todo requisito previsto aunque sea intrascendente para el Registro, sino únicamente de aquellos que la norma establece expresamente son necesarios para la inscripción y de aquellos relevantes para el acceso del acto al Registro.

5. En el presente caso, como el acto cuya inscripción se solicita es el acto de emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable – TCHN, corresponde determinar qué requisitos deben ser objeto de calificación por el Registrador.

6. El título de crédito hipotecario negociable, en adelante TCHN, es un título valor negociable que incorpora un crédito y la hipoteca que lo garantiza, el cual se emite de dos formas: primero, por el Registro Público en virtud de solicitud expresa del propietario a través de la constitución de una hipoteca unilateral según prevé el numeral 240.1 del artículo 240° de la Ley 27287, de Títulos Valores; y segundo, por una empresa del Sistema Financiero Nacional u otra que autorice la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, cuando la hipoteca que respalde su crédito esté inscrita o vaya a serlo, de conformidad con el literal a) del numeral 245.4 del artículo 245° de la misma Ley, siempre que dicha entidad haya recabado la conformidad del propietario, y en su caso del deudor garantizado.

7. Cuando el TCHN es emitido por una entidad financiera, se inscribe en el Registro el acto de emisión, pues de conformidad con el literal d) del numeral 245.4 del artículo 245° de la Ley de Títulos Valores, la incorporación de la garantía mobiliaria en el título valor sólo es oponible a terceros desde que se inscribe el acto de emisión en el Registro donde esté inscrita la hipoteca respectiva.

8. De conformidad con el literal d) del mismo numeral, la inscripción del acto de emisión se realiza por el mérito de la comunicación que el emisor o el notario curse al Registrador, siempre que la hipoteca incorporada al TCHN ya se encuentre inscrita o se inscriba simultáneamente. La norma además

RESOLUCIÓN No. - 872- 2009 – SUNARP-TR-L

precisa que dicha comunicación tiene el carácter de declaración jurada y puede estar contenida en el acto por el que se inscribe la garantía hipotecaria, obviamente esto último ocurrirá sólo cuando el TCHN haya sido emitido antes de la inscripción de la hipoteca en el Registro.

9. En concordancia con la citada Ley, el artículo 5° del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, aprobado por la Resolución SBS N° 685-2007, establece los datos que necesariamente debe contener la comunicación cursada por la empresa emisora del TCHN al Registrador, y los documentos que deben acompañarse a dicha comunicación. En este sentido, la citada norma exige que la comunicación aludida debe estar acompañada de copia de la valuación efectuada al inmueble y del título emitido, cuando éste haya sido emitido físicamente.
10. De acuerdo con las normas citadas, lo que el Registrador debe verificar para decidir el acceso o no al Registro del acto de emisión del TCHN, es: i) Si la hipoteca incorporada en el TCHN se encuentra inscrita en el Registro o se está solicitando simultáneamente su inscripción. En el primer caso verificará si además de la hipoteca inscrita no existe otra carga o gravamen que afecte al bien y, en el segundo caso, además de verificar que el bien no esté afectado con ninguna carga o gravamen, que reúna los requisitos exigidos para la inscripción de la hipoteca; ii) Que la comunicación cursada por la entidad emisora, que tiene el carácter de declaración jurada, contenga los datos previstos en el artículo 5° del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y, iii) Que se haya acompañado a la citada comunicación copia de la valuación efectuada al inmueble y del TCHN emitido.
11. De acuerdo con lo señalado precedentemente, no es exigible acompañar el consentimiento del propietario para la emisión del TCHN, pues ello no constituye un requisito para la inscripción del acto de emisión cuando el TCHN es emitido por una entidad financiera, dado que la verificación de tal autorización corresponde al emisor del título, de manera que la emisión del TCHN presupone que ya se recabó el consentimiento del propietario. En este sentido, debe **revocarse** los numerales 1 y 2 descritos en el punto 1 de la observación.
12. Respecto del extremo que exige que el gravamen debe ser constituido por el valor del realización, cabe señalar que la alusión al valor de realización en el artículo 12° del Reglamento del TCHN, sólo es tomado como referencia para la preferencia establecida en el artículo 11° del mismo Reglamento, esto es, que la hipoteca representada por el TCHN constituye garantía preferente del crédito frente a cualquier otro acreedor del propietario del bien afectado, por el equivalente al monto de realización del bien; el cual, al referirse al valor probable de venta, menos los gastos adicionales en que se incurre para tal fin¹, siempre es un valor inferior al valor comercial del bien, que es el que debe guardar correspondencia con el monto del gravamen. Precisamente por ello, el citado artículo 12° prevé la facultad del tenedor del título de exigir por la vía ejecutiva el pago del saldo que resulte a su favor luego de aplicar dicho valor de realización.

¹ Precisamente el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones a la que se remite expresamente el artículo 12° del Reglamento del TCHN, aprobada por Resolución SBS N° 808-2003 distingue el valor comercial del valor de realización.

13. En este sentido, es el valor comercial del bien y no el de realización el que debe corresponder al monto del gravamen², aspecto que además no tiene porque ser calificado por el Registrador, pues lo único que tiene que verificar al respecto es la correspondencia entre el monto del gravamen hipotecario inscrito en el Registro y el monto de la valorización del inmueble señalado en la comunicación cursada por la empresa emisora, pues la remisión de la copia de la valuación del inmueble por perito contable tiene como único objeto que se archive en el Registro a fin que pueda ser consultado por los potenciales tomadores.
14. En el presente caso, el importe por el cual se ha constituido la hipoteca incorporada en el TCHN cuyo acto de emisión se solicita inscribir es, conforme consta en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11226746 del Registro de Predios de Lima, de: US \$74,300.00 dólares americanos; y, el monto de la valorización señalada en la comunicación cursada al Registrador por el representante de INTERBANK es: US \$74,300.00 dólares americanos, suma que consta también como monto de valorización del predio en la copia del TCHN remitido.
15. Como puede apreciarse, hay plena correspondencia entre el monto de valorización del inmueble consignada en la comunicación cursada al Registro por INTERBANK y el monto de la hipoteca incorporada al TCHN, por lo que debe **revocarse** el numeral 3 del punto 1 de la observación.
16. Con relación al extremo referido a la exigencia de modificación de la hipoteca para establecer que la hipoteca garantice una obligación determinada, cabe señalar que de acuerdo con lo señalado en el numeral 10 de la presente resolución, no corresponde al Registrador calificar los alcances de la obligación garantizada por la hipoteca incorporada al título valor, máxime cuando la Ley de Títulos Valores no establece limitación alguna al respecto, precisando más bien que la emisión del TCHN importa la incorporación del crédito y de la garantía hipotecaria en el mismo. En este sentido debe **revocarse** el numeral 4 del punto 1 de la observación referida a la exigencia de modificación de la hipoteca para precisar la obligación contenida en el TCHN.
17. Respecto a los extremos referidos a la exigencia de presentación de copia certificada del TCHN y que la comunicación cursada por la entidad financiera al Registro cuente con firmas certificadas por Notario, como ya se señaló, conforme al literal e) del numeral 245.4 del artículo 245° de la Ley de Títulos Valores, la comunicación que la empresa emisora curse al Registrador tiene el carácter de declaración jurada, no exigiendo dicha Ley ni el Reglamento del Título Hipotecario Negociable, certificación de firma alguna, bastando con que se acompañe la copia de la valorización del bien y de la copia del TCHN.

² Al respecto, si bien el monto de la valorización del inmueble, conforme a lo dispuesto en el literal e) del numeral 241.1 del artículo 241° del artículo 241° de la Ley de Títulos Valores, concordado con el literal e) del artículo 3° del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, es el importe por el cual se ha constituido o se constituirá el gravamen hipotecario, tal disposición debe interpretarse en el sentido que debe existir correspondencia entre el monto del gravamen y la valorización del o de los inmuebles afectados con la hipoteca, pues si bien normalmente existe equivalencia entre ambos, nada obsta a que el monto del gravamen sea inferior a la valorización del inmueble. En efecto, conforme al literal e) del numeral 241.1 del artículo 241° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, el monto de valorización "será hasta el importe por el cual se constituye el gravamen hipotecario". Es decir, en realidad el monto de valorización del inmueble es la suma tope del gravamen, que puede ser menor, pero nunca mayor. Es en este sentido que debe interpretarse el literal e) del artículo 3° del Reglamento del TCHN, pues lo que la norma busca evitar es que se graven bienes por un monto mayor al de su valor, lo que llevaría a dejar en descubierto un porcentaje del crédito, problema que no existe cuando el monto del gravamen es inferior al valor del bien ya que la entidad crediticia se encuentra sobreprotegida con un bien cuyo valor supera el monto de la deuda.

RESOLUCIÓN No. - 872 - 2009 - SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** la inscripción del título, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.


FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

0900992.doc

Asimismo, si bien el artículo 10° del Reglamento General de los Registros Públicos prevé que la inscripción en mérito de documentos privados debe presentarse en original con firma certificada notarialmente, dicha norma admite disposición en contrario, siendo precisamente tal la establecida en la Ley del Títulos Valores y el Reglamento del TCHN citado.

De otro lado, cabe señalar que tanto la copia del TCHN como de la valorización del inmueble, en puridad no constituyen siquiera documentos complementarios en términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 7° del Reglamento General de los Registros Públicos, pues tales documentos no coadyuvan a la inscripción del acto de emisión del TCHN, para lo cual basta en realidad la comunicación cursada, la cual, como ya se indicó, tiene el carácter de declaración jurada; siendo que la remisión al Registro de las copias del TCHN y valorización del inmueble por el perito, tiene como finalidad que tales documentos consten en el título archivado a efectos que puedan ser eventualmente consultados por los potenciales tomadores en el Registro³.

En consecuencia, debe **revocarse** los puntos **II** y **IV** de de la observación formulada.

18. Respecto del extremo de que no consta el cronograma de pagos o la fecha de vencimiento del crédito, cabe señalar que de la revisión de la copia de TCHN se advierte que en el rubro 9 "Crédito Garantizado" sólo se han consignado el monto del crédito original y la cuota anual de interés; sin embargo, conforme a lo señalado por el Registrador, no constan en dicho documento ni el cronograma de pagos ni la fecha de vencimiento del crédito.

No obstante ello, conforme a lo señalado en el punto precedente, este aspecto no debe ser objeto de evaluación por el Registro, razón por la que debe **revocarse** la observación.

19. Finalmente, respecto del extremo referido a que los representantes de INTERBANK Carlos Humberto Alania Tafur y Manuel Augusto Salgado Mora no se encuentran facultados para emitir TCHN, cabe señalar que de la revisión de la partida N° 11009129 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se aprecia que ambos otorgantes son apoderados de la entidad bancaria aludida, y si bien no cuentan con poder expreso para emitir títulos hipotecarios negociables, tal facultad especial no es necesaria toda vez que no se requiere poder especial para la emisión de TCHN, acto de emisión que no constituye un acto de disposición, sino un acto de administración empresarial dentro del giro o tráfico de los negocios de la empresa bancaria, realizado previa autorización del propietario del bien y, en su caso del deudor. El acto de disposición ya fue realizado por el propietario al constituir la hipoteca. En este sentido corresponde también **revocar** dicho extremo de la observación.

En este mismo sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 652-2009-SUNARP-TR-L, Resolución N° 655-2009-SUNARP-TR-L y Resolución N° 787-2009-SUNARP-TR-L, entre otras.

20. Los derechos registrales se encuentran íntegramente cancelados.

³ Precisamente el segundo párrafo del artículo 9° del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable prescribe: "El valor que determine el perito se consignará en los Títulos para información del tomador de los mismos y de los endosatarios o adquirentes posteriores de ser el caso. De igual forma, copia de dicha valuación también estará a disposición de los potenciales tomadores en el Registro Público.

4. Omisión de datos en el título

Si en documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria.

Criterio Sustentado en la Resolución N° 993-B-2008 SUNARP-TR-L del 15 de setiembre de 2008.

RESOLUCIÓN No. - 993 -B- 2008 – SUNARP-TR-L

Resolución por Incumplimiento de Contrato e Indemnización por Daños y Perjuicios ante el 59 Juzgado Civil de Lima (Nº de Expediente 16976).

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

1. - Oficio expedido por el Juez del 59 Juzgado Civil de Lima solicitando se inscriba la adjudicación del 20.09% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la partida Nº 41788887 del Registro de Predios de Lima a favor de Carlos López Tineo acompañado del parte judicial que contiene copia certificada de los siguientes actuados judiciales:
 - Demanda de Resolución por Incumplimiento de Contrato e Indemnización por Daños y Perjuicios solicitada por Carlos Alberto López Tineo contra Elmer Quevedo Salazar y Socorro Quevedo Cabrera.
 - Resolución judicial Nº 2 del 21.5.1999 que admite a trámite la demanda.
 - Resolución judicial Nº 101 del 5.1.2007 que ordena proceder al remate en tercera convocatoria sobre el 20.09% del inmueble inscrito en la ficha Nº 142149 que continúa en la P.E. Nº 41788887 del Registro de Predios de Lima.
 - Acta del tercer remate público del 21.3.2007 declarado desierto por incomparecencia de postores.
 - Solicitud de adjudicación presentada por Carlos López Tineo del 27.3.2007 donde señala que obra a favor de los demandados la suma de US\$ 825.00 dólares americanos como saldo a favor.
 - Resolución Nº 107 del 9.4.2007 que solicita la aclaración por parte del demandante del saldo a favor consignado a favor de los demandados.
 - Resolución Nº 108 del 19.4.2007 ordenando al especialista legal efectuar la liquidación de los montos consignados y sumas adeudadas.
 - Resolución Nº 109 del 19.4.2007 que señala que el saldo a favor de los demandantes asciende a la suma de US \$ 2,156.96 dólares americanos que deberá ser cubierto por el demandante.
 - Resolución Nº 116 del 23.11.2007, que resuelve adjudicar a favor de Carlos López Tineo el 20.09% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en la calle Gozzolli Nº 607, Lt. 7 de la Mz. A-14 de la Urb. San Borja Sur, Sexta Etapa -Sector C- del distrito de San Borja inscrito en la ficha Nº 142149 que continúa en la P.E. Nº 41788887, ordenando levantar los gravámenes y/o afectaciones en el porcentaje que se ha adjudicado el recurrente, salvo anotaciones de demanda que se hubieran decretado contra el inmueble sub-litis.
 - Auto del 29.1.2008 que declara consentida la resolución Nº 116 del 23.11.2007 y que ordena se expidan los partes a los Registros Públicos.
2. Declaración jurada de estado civil del adjudicatario Carlos López Tineo manifestando que su estado civil es soltero, con firma legalizada ante notario público.
3. Formato PU.
4. Formato HR.
5. Copia Fedateada por funcionario de la institución del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2007.
6. Liquidación del impuesto de alcabala.
7. Copia Fedateada por funcionario de la institución del recibo de pago del impuesto de alcabala.

Vía reingreso se adjuntan los siguientes documentos:

8. Oficio expedido por el Juez del 59 Juzgado Civil de Lima solicitando se inscriba en vía de aclaración la resolución del contrato ordenado en la Resolución Nº 12 del 17.04.2000, acompañado del parte judicial que contiene entre otros copia certificada de los siguientes actuados judiciales:

- Resolución judicial Nº 12 del 17.4.2000 que declara resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública del 10.8.1994 otorgada ante el notario Jorge Velarde Sussoni e inscrito en el asiento 2-C de la ficha 142149 que continúa en la partida Nº 41788887 del Registro de Predios de Lima.
- Resolución judicial Nº 178 del 8.4.2008 que declara se ponga a conocimiento del adjudicatario la observación realizada por el Registrador Público al título submateria.
- Resolución judicial Nº 179 del 14.4.2008 que da por absuelta el traslado de la observación formulada por Registros Públicos y ordena se cursen partes judiciales a Registros Públicos efectos de que proceda a la inscripción de la sentencia expedida el 17.4.2000.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral Nº IX, Sede Lima, Yesica Elizabeth Camacho Villanueva, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

“Reingresado el presente título, se advierte que subiste la observación anterior en el siguiente extremo:

Revisados los partes aclaratorios vía reingreso, se advierte que mediante Resolución Judicial Nº 12 del 17.4.2000, se declara resuelto el contrato de compra venta contenido en la escritura pública del 10.8.1994 y que corre inscrito en el asiento 2-C de la ficha Nº 142149 del Registro de Propiedad Inmueble, en tal sentido, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido deberá adjuntarse:

1. Copia certificada de la Resolución que declare consentida la del 17.4.2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de Inscripciones, que establece que las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada.
2. Copia legalizada o certificada ante Notario o funcionario competente de los recibos de pago (cuatro trimestres) del Impuesto Predial 2000 (año de la resolución del contrato), esto de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Legislativo 776 y la Ley 27616, que establece que los Registradores Públicos deben requerir se acredite el pago del Impuesto Predial.

En los recibos solicitados debe constar en forma clara que los mismos corresponden al inmueble submateria, caso contrario debiera adjuntarse copia legalizada de las hojas PU y HR correspondientes al inmueble o declaración jurada con firma legalizada de conformidad con lo establecido en la Directiva Nº 07-2005.

** Copia certificada del recibo de pago y hoja de liquidación del Impuesto de Alcabala (por la Resolución del contrato), esto de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 27616 y el artículo del Decreto Legislativo Nº 776.*

Respecto a la adjudicación por remate del 20.09% de derechos y acciones:

RESOLUCIÓN No. - 993 B - 2008 – SUNARP-TR-L

3 Deberá indicar el estado civil de adjudicatario toda vez que en la resolución judicial en la que se le declara propietario de acciones y derechos no se ha consignado, para tal efecto, deberá aclarar mediante resolución judicial.

Al reingreso se adjunta copia certificada de la Resolución N° 13 y escrito de subsanación realizado por el presentante, lo cual no dá mérito para considerar por subsanada la solicitud de aclaración, por cuanto tratándose de partes judiciales se requiere una respuesta emitida por el Juzgado correspondiente, asimismo debe tenerse en cuenta que los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte del proceso.

De la copia certificada de la Resolución N° 13 que se adjunta no se advierte el nombre del secretario que la suscribe por tanto sirvase adjuntar copia certificada legible que permita visualizar el nombre del secretario.

Respecto a la acreditación del pago del Impuesto Predial 2000 y el pago de Alcabala se advierte que el D.L. N° 776 se encontraba vigente a la fecha del presente título, siendo que la obligación del pago del impuesto predial y alcabala se da desde esa fecha. Lo que hace la Ley 27616 es obligar a los notarios y registradores públicos a que previa a la inscripción de una transferencia de dominio se acredite el pago de los impuestos antes indicados (impuestos que debieron pagarse).

Asimismo, respecto a la solicitud de prescripción del pago de dicho impuesto, deberá ser cada entidad recaudadora de dichos impuestos la que se pronuncie si procede o no la prescripción.

Finalmente, respecto de la aclaración del estado civil del adjudicatario, se deja constancia que se solicita resolución aclaratoria, por cuanto si bien el estado civil de este no fue parte del proceso, se requiere que dicha información conste en el asiento registral, por lo que siendo que el presente título esta conformado por partes judiciales, se requiere que la aclaración solicitada se realice mediante resolución aclaratoria, o sea el mismo Juez que disponga lo contrario.

A la fecha se esta oficiando del tenor de la presente observación al Juez competente mediante oficio N° 112 del 17.6.2008.

Base Legal: Art. 315, 2011 del Código Civil, art. 31, 32, 40 y 44 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley 27616; Decreto Legislativo N° 776; Directiva N° 07-2005-SUNARP, Art. 122 del C.P.C..
Derechos pendientes de pago: S/ 0.00"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

1. En razón al estado civil considera que la pretensión del Registrador es un exceso desconociendo la presunción de buena fé del adjudicatario toda vez que este ha declarado que su estado civil es de soltero, sin embargo el Registrador solicita resolución aclaratoria, la misma que dada la naturaleza no resultaria atendible en principio porque no hay punto controvertido en la discusión siendo que una resolución de ese tipo llevaria al juzgador a expedir una resolución extra petita, viciada de incongruencia y por lo tanto con responsabilidad aparejada. Este extremo constituye un exceso no

amparado en legislación específica por lo que el superior jerarquico debería pronunciarse en dicho sentido.

2. Respecto al pedido de resolución que declare consentida la resolución de compraventa, se solicito anteladamente copia certificada de dicha pieza procesal, la misma que no le es suficiente al Registrador, aduciendo que debe ser cursada por conducto regular, sin embargo olvida el Sr, Registrador que la observación tiene como principal interesado al beneficiario quien ha presentado copia certificada de la referida resolución, la misma que no sera atendible según el Registrador por no ser remitida vía juzgado, siendo dicha observación un exceso registral al privilegiar la forma antes que al acto.

3. Respecto a las declaraciones de impuesto señala que no cuenta con registro ni lo cuenta la municipalidad, en tanto la SAT no acepta el pago por haber prescrito. Sobre el tema señala que copias simples de los recursos fueron presentados al momento de subsanar, siendo que en todo caso este extremo quedaria pendiente de subsanar una vez se expidan las resoluciones del caso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha registral N° 142149 que continúa en la partida N° 4178887 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el inmueble signado como lote 7 manzana A-14 de la calle Gozzoli, urbanización San Borja Sur - sexta etapa sector C del distrito de San Borja.

En el asiento 2-C de la partida obra inscrita la compraventa del 20.09% de derechos y acciones del inmueble que le correspondian a Socorro Quevedo Cabrera y su cónyuge Elmer Quevedo Salazar en el predio, a favor de Carlos López Tineo.

En el asiento C 0001 obra inscrita la compraventa del 39.995% y 10% de los derechos y acciones que le correspondian a Socorro Quevedo Cabrera y su cónyuge Elmer Quevedo Salazar en el predio a favor de Antonio Guillermo Velarde Quevedo y Luz Angélica Pajares Arana de Velarde.

En el asiento C 0002 obra inscrita la adjudicación por remate judicial del 29.915 % de derechos y acciones de propiedad de Socorro Quevedo Cabrera y su cónyuge Elmer Quevedo Salazar a favor de Carlos López Tineo.

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 a determinar son las siguientes:

1. Si la subsanación consistente en la presentación de la copia certificada de la resolución que declara consentida la resolución que contiene el acto a inscribir, debe ser remitida al Registro mediante oficio judicial.

RESOLUCIÓN No. - 993-B-2008 – SUNARP-TR-L

2. Si el estado civil del adjudicatario que fue omitido en la resolución de adjudicación, puede ser acreditado mediante declaración jurada.

3. Si en el presente caso se requiere a efectos de inscribir la resolución de contrato, acreditar el pago del impuesto predial y alcábala.

VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título se solicita la inscripción de la resolución de la compraventa inscrita en el asiento 2-C de la ficha 142149 que continúa en la partida N° 41788887 del Registro de Predios de Lima y la adjudicación por remate del 20.09% del predio inscrito en dicha partida. A tal efecto se acompaña parte judicial conformado por los actuados judiciales señalados en el ítem I.

El artículo 7° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañadas del correspondiente oficio, cursado por el juez competente.

Agrega el citado artículo que las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

2. Sobre la materia, en el Quinto Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“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.”

Como se aprecia del título alzado, el acto a inscribir es la adjudicación de un predio, es decir, el cambio de titularidad respecto de dicho bien, lo que supone un acto de naturaleza definitiva y no temporal, requiriéndose en tal sentido, acreditar la firmeza de la resolución judicial que dispone la adjudicación.

3. Del título venido en grado de apelación, se aprecia que se ha acompañado al reingreso del 12 de junio de 2008, copia certificada por Secretario Judicial del 59 Juzgado Civil de Lima, Rubeth Sotomayor Salinas el 14 de abril de 2008, de la Resolución N° 13, expedida el 29 de mayo de 2000, mediante la cual se declaró consentida la Resolución N° 12 de 17 de abril de 2000 sobre resolución del contrato, no obstante lo cual la Registradora reitera la observación inicial formulada señalando que tratándose de partes judiciales se requiere una respuesta emitida por el juzgado correspondiente dirigiéndose los jueces mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte del proceso - artículo artículo 148° del Código Procesal Civil-.

Del tenor de la observación formulada se desprende que la Registradora no habría aceptado la subsanación efectuada por el interesado, ya que la resolución judicial que declaró consentido el auto de adjudicación no fue acompañado del respectivo oficio que el Juez dirige al Registro.

4. Al respecto debemos señalar que el artículo 2011° del Código Civil faculta al Registrador a solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que se precise, cuando se trata de parte judicial, el mismo que se encuentra conformado por el oficio y los correspondientes actuados judiciales entre los que obra el mandato de inscripción.

El oficio constituye la formalidad que utilizan los jueces para dirigirse a otros funcionarios públicos que no son parte en el proceso; sin embargo, el mandato de inscripción está contenido en la resolución judicial y no en el oficio cursado por el Juez.

5. Asimismo, tratándose de partes judiciales, principalmente en procesos civiles, el interés en la inscripción corresponde a la parte beneficiada con el mandato judicial y en ese sentido, es la parte interesada quien gestiona la inscripción del título, encargándose igualmente de tramitar las aclaraciones o subsanaciones que se requieran; ello sin perjuicio de que el mandato judicial, *per se*, deba ser acatado por las autoridades administrativas a quienes se dirige.

En esta línea, el artículo 13° del Reglamento General de los Registros Públicos¹ faculta al presentante del título para que pueda desistirse de la solicitud de inscripción mediante escrito con firma legalizada por notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación.

En consecuencia, si bien cuando se trata de parte judicial el mandato de inscripción corresponde al Juez, ello no obsta que el interesado se encuentre facultado para subsanar las deficiencias advertidas, ello siempre que la aclaración pertinente que presente al Registro, se encuentre contenida en título suficiente, es decir, en resolución judicial, de tal modo que conste que dicho pronunciamiento ha sido emitido por el Juez en el proceso.

6. En el presente caso, la resolución que declaró consentido el auto de adjudicación ha sido acompañada en copia certificada por auxiliar jurisdiccional, como se indica en el punto 3 precedente, cumpliéndose por tanto el requisito formal contenido en el artículo 9°² del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹ Artículo 13°.- Desistimiento de la rogatoria
(...)

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.
(...)

² Artículo 9°.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en

RESOLUCIÓN No. - 993-B - 2008 – SUNARP-TR-L

En cuanto a que en el referido documento no se aprecia el nombre del especialista legal debemos señalar que al cotejar la firma de dicha especialista con la firma obrante en la resolución N° 2 del 21.5.1999, contenida en el parte judicial, se puede concluir que el nombre de la firmante es Yhene Rodríguez Silva siendo innecesaria en este caso la presentación de nueva copia certificada de dicha resolución.

Por lo tanto procede revocar el punto 1 de la observación formulada.

7. Respecto a la acreditación del impuesto predial, 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.* Mediante Decreto Supremo No 156-2004-EF, publicado el 15.11.2004 se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

8. En el Octavo Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente sobre la materia³.

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 1-3-2004". Criterio sustentado en la Resolución 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 Res. N° 482-2003-SUNARP/SN." Criterio sustentado en la Resolución 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.

9. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 318-2005-SUNARP/SN que aprobó la Directiva No 07-2005, vigente a la fecha, se establece criterios para acreditar ante Registros

Públicos el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular.

La directiva establece en su artículo 5.1⁴ la forma de acreditar el pago de los impuestos; 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.

El artículo 5.5 c) se señala que el Registrador en la verificación de la acreditación del pago de los impuestos municipales tomará en cuenta los siguientes aspectos, entre otros, el ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta. Se incorpora así, como norma, el último precedente señalado en el numeral anterior del Análisis.

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.

⁴ 5.1 Forma de acreditar el pago de los impuestos

5.1.1. El pago del Impuesto Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del D. Leg. N° 776, modificado por D. Leg. N° 952, se acreditará ante las instancias registrales con cualesquiera de los siguientes documentos:

- a) Original del comprobante de pago;
- b) Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago;
- 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.

5.1.2. También podrá acreditarse el pago de los impuestos con la presentación de alguno de los siguientes documentos emitidos por el módulo NOTARIO-SAT, siempre que sea verificable su expedición a través del módulo instalado en la respectiva Notaría:

- a) Estado de cuenta que acredite la cancelación del tributo.
- b) Hoja de Liquidación en la que se detalla el cálculo o inafectación del tributo, acompañado del comprobante de pago respectivo, de ser el caso.
- c) Otros documentos que emita el módulo NOTARIO-SAT, previa comunicación a la SUNARP, por parte del Servicio de Administración Tributaria, de su utilización y características.

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.

³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 1.10.2004.

RESOLUCIÓN No. - 993 B - 2008 – SUNARP-TR-L

10. En el presente caso, forma parte de los documentos judiciales presentados la resolución N° 12 del 17.4.2000 expedida por el Juez del 10 Juzgado Civil de Lima en donde se señala lo siguiente: "(...) *habiéndose determinado que el bien no llegó a existir por culpa de los vendedores, razón por la cual conforme a las disposiciones legales en materia de inejecución de obligaciones glosadas, corresponde fijar una indemnización por los daños y perjuicios de manera prudencial teniendo en cuenta, el daño sufrido por el demandante que se vio privado de un derecho espectacioso, esto es un bien por construirse por el cual abonó determinada suma de dinero; por estas consideraciones el Décimo Juzgado en lo Civil de Lima, administrando justicia a nombre de la Nación, FALLA declarando fundada en parte la demanda de fojas veinte a treintiuno en consecuencia resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública del 10.8.1994 por ante el notario de Lima Jorge Velarde Sussoni y que corre inscrito en el asiento 2-c de la ficha 142149 por causa imputable a los demandados Elmer Quevedo Salazar y Socorro Quevedo Cabrera (...)*".

En tal sentido, corresponde verificar si es necesario el pago del impuesto predial y alcabala a efectos de inscribir la resolución del contrato inscrito en el asiento c-2 de la partida del predio *submateria*.

11. Como ya hemos mencionado el artículo 7 del D.Legislativo 776 modificado por el D. Legislativo N° 952 establece que se debe acreditar el pago del impuesto predial, alcabala e Impuesto al Patrimonio Vehicular para los casos en que se transfieran bienes gravados con dichos impuestos.

En las resoluciones de contrato de compraventa, la propiedad retorna al dominio de los vendedores, produciéndose una nueva transferencia en sentido inverso a la anterior, por lo tanto, para registrar la nueva transferencia de dominio se requiere acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año en que se produjo dicha transferencia (resolución) y el pago del impuesto de alcabala, precisándose respecto a este último impuesto que únicamente se encuentran inafectas al pago del impuesto de alcabala la resolución de contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del saldo de precio, conforme a lo previsto por el literal c) del artículo 27 del Decreto Legislativo 776.

Sin embargo, en el presente caso si bien se transfirió el 20.09% de acciones y derechos sobre el predio, consta del título archivado N° 102580 del 16.8.1994 que el objeto de transferencia en realidad fue el derecho espectacioso del comprador sobre el departamento N° 3-B que los transfirientes se comprometieron a construir en el tercer piso del predio, bien que tal como señala la Resolución N° 12 del 17.4.2000 *no llegó a existir*, razón por la cual conforme a las disposiciones legales en materia de inejecución de obligaciones glosadas se declara la resolución de contrato.

Por lo tanto considerando que la Resolución de Contrato está referida a una inejecución de obligaciones y no una transferencia de propiedad por cuanto el bien a transferir fue un bien futuro, tal resolución de contrato estaría inafecto del pago del impuesto predial y alcabala.

Por lo tanto, corresponde revocar el punto 2 de la observación.

A

fl

Sumario

A

fl

993 B - 2008

12. Respecto a la falta de información sobre el estado civil del adjudicatario en el auto de adjudicación, debemos señalar que si bien el artículo 11.d del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que el asiento de inscripción sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento debe contener entre otros datos el estado civil de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, -siendo de ser casado necesaria la constancia en dicho asiento de haber adquirido el bien en nombre propio o de no ser así los datos del cónyuge-, dicho artículo se encuentra referido a los requisitos que debe contener el asiento de inscripción más no del título que lo sustenta.

Así, de conformidad con el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos también forman parte del título formal los documentos complementarios definidos como aquellos "que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyudan a que ésta se realice"; por lo que de una interpretación concordada y razonable de los artículos antes mencionados se debe concluir que algunos de los requisitos del asiento pueden ser tomados o extraídos de estos documentos complementarios, toda vez que ni el artículo 11.d ni ninguna otra disposición legal impone que tales datos consten en su totalidad en el título que funda directa e inmediatamente el derecho o situación jurídica inscribible, máxime si tomamos en cuenta que no existe en el ordenamiento disposición especial alguna que exija que los títulos de adjudicación expedidos mediante resolución judicial deban contener el estado civil del adjudicatario.

Por lo tanto, bastará la circunstancia de que los intervinientes señalen ser solteros para que el registro admita este hecho, sin que tenga que exigirse su acreditación, tal como se realiza incluso en los casos de que el título sea una escritura pública otorgada ante notario en que se da por cierta la declaración de estado civil obrante en la escritura.

En este orden de ideas habiéndose acompañado vía reingreso la declaración jurada de Carlos López Tineo -con firma legalizada ante notario de Lima- señalando que su estado civil es soltero, información concordante con lo verificado por esta Sala en el Registro Nacional de Identidad se debe revocar dicho extremo de la observación.

Consecuentemente revóquese el punto 3 de la observación.

13. 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 los siguientes:

Resolución de Contrato:

Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 252.90

Adjudicación:

Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 118.25

Total S/ 427.15

Habiendo cancelado el monto de S/. 227.80 nuevos soles según Recibo N° 2008-31-00001092 y otro, correspondería abonar el mayor derecho ascendiente a S/. 199.35 Nuevos Soles.

Con la intervención de la Dra. María Teresa Salazar Mendoza como Vocal Suplente autorizada mediante Resolución N° 168-2008-SUNARP/PT del 18.8.2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los puntos 1, 2 y 3 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
 Presidenta de la Tercera Sala
 del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
 Vocal de Tribunal Registral


MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA
 Vocal del Tribunal Registral

0801462.doc

**5.
 Verificación de la calidad de socio,
 asociado o comunero**

Cuando los representantes tienen facultades de disposición a favor de los socios, asociados o comuneros, no constituye objeto de calificación la verificación de la calidad de socio, asociado o comunero de la persona a favor de la cual se efectúa el acto de disposición, ya que tales calidades no son inscribibles.

Criterio sustentado en las Resolución N° 602-2004-SUNARP-TR-L del 14 de octubre de 2004.



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 602 -2004 - SUNARP-TR-L

Lima, 14 OCT. 2004

APELANTE : **BENITO MARIO VILLALOBOS CARAZAS.**
TÍTULO : N° 105829 del 20-05-2004.
RECURSO : H.T.D. N° 38306 del 01-09-2004.
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA : **Calidad de asociado.**



"No constituye objeto de calificación en un contrato de adjudicación de un predio otorgado por una Asociación de Vivienda, la calidad de asociado del adjudicatario".

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa que efectúa la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico a favor de Benito Mario Villalobos Carazas y esposa, respecto de la vivienda modelo "Q", manzana R-I, lote 9, del distrito de Santiago de Surco.

Al efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Testimonio de la escritura pública de adjudicación, cancelación y préstamo hipotecario que otorgó la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico, a favor de don Benito Mario Villalobos Carazas y esposa, con intervención del Banco Central Hipotecario del Perú, ante el notario de Lima Luis Galindo Pardo, el 28 de junio de 1982.
- b) Partes notariales de la escritura pública de adjudicación, cancelación y préstamo hipotecario que otorgó la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico, a favor de don Benito Mario Villalobos Carazas y esposa, con intervención del Banco Central Hipotecario del Perú, ante el notario de Lima Luis Galindo Pardo, el 28 de junio de 1982.
- c) Copia autenticada por fedatario de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, de la Declaración Jurada Impuesto Predial 2004 (H.R. P.U. y H.L.P.)
- d) Copia autenticada por fedatario de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, de recibos de pago del impuesto predial y arbitrios 2004.

RESOLUCIÓN No. - 602 - 2004 - SUNARP-TR-L

Con el recurso de apelación se ha anexado el compromiso de adjudicación del 9.12.1981.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Carlos Eduardo Centeno Abarca, observó el título en los siguientes términos:

"Atendiendo a la subsanación formulada respecto al segundo numeral de la observación anterior (indicación de la ficha registral donde obra inscrito el poder otorgado a los representantes de la asociación) y conforme a lo prescrito en la segunda parte del Art. 39° del Reglamento General de los Registros Públicos, se advierte que por Asamblea General del 08/11/1981, cuya parte del acta obra inserta en la escritura pública del 24/05/1982 (archivada en el Título N° 6602 del 31/05/1982, por cuyo mérito se abrió la Ficha N° 74839 del Registro de Mandatos de Lima), textualmente se señala que "...se acordó autorizar a los representantes legales de la asociación, presidente y tesorero del consejo de administración para que extiendan los contratos correspondientes de adjudicación a los asociados", en tal razón dada las facultades especiales otorgadas en su momento, sírvase acreditar la calidad de asociado de la sociedad conyugal adjudicataria, mediante correspondiente declaración jurada con firmas legalizadas otorgadas por representantes debidamente facultados con poderes vigentes e inscritos de la asociación adjudicante donde se reconozca tal calidad, dejándose constancia la calidad de asociado no ha sido declarada en la escritura pública presentada.

Respecto al escrito presentado al reingreso, se advierte que si bien en el Título Archivado N° 6023 del 17/01/1991, obra contenido la lista de socios de la asociación, la misma no constituye instrumento suficiente para la subsanación, toda vez que no acredita en modo alguno la calidad de socio a la fecha de otorgamiento y suscripción de la escritura pública de adjudicación (escritura pública del 28/06/1982), dejándose constancia en dicha lista figura como socio don Benito Villalobos Carazas, mientras que la adjudicataria resulta ser la sociedad conyugal formada por Benito Mario Villalobos Carazas y Adela Cristina Rey Pino de Villalobos.

Fundamento Legal: Arts. 2010°, 2011° y 2013° del Código Civil, Números III y V del Título Preliminar y Arts. 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente alega lo que sigue:

a) En la actualidad y desde el año 1993 ya no existe junta directiva de la asociación adjudicadora, por lo que resulta imposible obtener una declaración jurada de directivos con "mandato legal vigente" que acrediten nuestra calidad de asociado.

- b) Para acreditar la veracidad y certidumbre de mi calidad de socio, he hecho saber a SUNARP, mediante documento de aclaración de fecha 17-08-04, que están registrados mis datos (nombre y apellidos) en la relación de socios asistentes con el N° 483 en el título archivado N° 6023 de fecha 17-01-91, que obra en la institución registral. Adicionalmente, para acreditar mi calidad de socio adjunto nuevas pruebas.
- c) Somos más de 400 socios adjudicatarios y el 95% de ellos ya han registrado su propiedad, tal como es de verse de las escrituras y partidas que obran en el título referido, presentadas oportunamente como medio probatorio, sin tener mayor problema; lamentablemente en mi caso estoy siendo perjudicado enormemente sin poder registrar mi propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote N° 09 de la manzana "R1" con frente por Calle 5 - Casa Modelo "Q", Urbanización Monterrico Sur, Santiago de Surco, se encuentra inscrito en la ficha N° 1307099 que continúa en la partida electrónica N° 44895951 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

En el asiento 1-d) de la ficha registral precitada se encuentra inscrita la hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario del Perú.

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 la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en un contrato de adjudicación otorgado por una Asociación de Vivienda es calificable la calidad de asociado del adjudicatario.

VI. ANÁLISIS

1. La calidad de asociado de un adjudicatario en la fecha de la celebración de un contrato de adjudicación otorgado por una Asociación de Vivienda no es una materia calificable por el registro, sino que ello es de competencia y responsabilidad de la propia persona jurídica a través de sus órganos directivos, en la medida en que tal calidad solo se verifica en el respectivo Libro Padrón de Asociados y no en el Registro.

2. Si el acto reúne los requisitos que la legislación ha previsto para que surta efectos, en este caso la adjudicación implica la transferencia de la propiedad de un bien inmueble, por lo que las materias que deben evaluarse fundamentalmente son: la identificación del bien adjudicado y el precio o cuotas que se han abonado por su adquisición, entonces, bastará que esté acreditado el nacimiento del derecho real para que el registro acceda a su inscripción, sin necesidad de requerir adicionalmente la demostración de calidades como la de asociado, que reiteramos solo puede ser acreditada por la persona jurídica a la cual pertenece el adjudicatario.



RESOLUCIÓN No. - 602 - 2004 - SUNARP-TR-L

Por consiguiente debe revocarse la observación formulada al título alzado.

3. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en la cláusula segunda de la escritura pública de adjudicación, cancelación y préstamo hipotecario que otorgó la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico a favor de don Benito Mario Villalobos Carazas y esposa, con intervención del Banco Central Hipotecario del Perú, ante el notario de Lima Luis Galindo Pardo, el 28 de junio de 1982, se señaló:

"Mediante contrato de compromiso de adjudicación que suscribieron ambas partes, la Asociación asumió el compromiso de adjudicar al adjudicatario la vivienda en la cláusula primera. Como parte integrante del mismo contrato de compromiso de adjudicación, se entregó al adjudicatario los siguientes: documentos técnicos que relaciona la edificación de la referida vivienda, especificaciones técnicas, memoria descriptiva, el conjunto de planos correspondientes a su vivienda, el plano demarcatorio del módulo por constituirse y las descripciones de los servicios de habilitación urbana por ejecutarse".

4. Asimismo, el recurrente ha presentado ante esta instancia el documento denominado compromiso de adjudicación que efectuó la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico a favor de Benito Mario Villalobos Carazas y su cónyuge Adela Cristina Rey de Villalobos, en cuya cláusula segunda se indica:

"Por el presente la Asociación se compromete a adjudicar al adjudicatario la vivienda sita en la Mz R1, Lote N° 9, Modelo de casa "Q", que la Asociación ha construido en los terrenos de su Urbanización ubicada en los terrenos de su propiedad que se indica en la cláusula primera".

El documento precitado tiene por fecha el 9 de diciembre de 1981.

5. De lo expuesto se infiere que el adquirente de la vivienda modelo "Q", manzana R-I, lote 9, a que se contrae la rogatoria de inscripción, tuvo la calidad de asociado de la Asociación Pro-Vivienda Residencial "Monterrico", por lo cual la transferencia de la propiedad del inmueble en mención se realizó bajo los alcances del mandato conferido a los representantes de la asociación que otorgaron la escritura pública del 28 de junio de 1982.

Asimismo, de la revisión del título archivado N° 6023 del 17.1.1991, relativo a la escritura pública de nombramiento de los consejos de administración y de vigilancia y revisión de cuentas otorgada por la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico ante el notario de Lima Alberto Flórez Barrón, el 9.11.1990, forma parte del mismo la lista de socios de la Asociación Pro-Vivienda "Residencial Monterrico", en la que figura Benito Villalobos Carazas de la manzana R-1 y lote 09, es decir, que se acredita fehacientemente con documentación obrante en el registro que el recurrente era socio de la asociación de vivienda en fecha posterior al otorgamiento de la escritura pública de adjudicación del predio.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Marta Del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidente (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Pedro Álamo Hidalgo
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

0400536.doc



6.
**Inexigibilidad de nuevo parte para la
ampliación del asiento del testamento
otorgado por escritura pública**

El asiento de ampliación de testamento podrá extenderse en mérito al testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción.

Criterio sustentado en la Resolución N° 394-2006-SUNARP-TR-L del 3 de julio de 2006.



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 394 - 2006 - SUNARP-TR-L
Lima, 03 JUL. 2006



APELANTE : **ANIBAL CORVETTO ROMERO.**
TITULO : N° 200565 del 21-04-2006.
RECURSO : N° 26784 del 01-06-2006.
REGISTRO : Testamentos de Lima.
ACTO (s) : **AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POST MORTIS.**

SUMILLA :

AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO

"El asiento de ampliación del testamento podrá extenderse en mérito al parte o testimonio expedido por el Notario en vista y con copia de la partida de defunción del testador, o en mérito a testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la ampliación del testamento otorgado por Walter Barton Akin Ridlon.

A dicho efecto se presenta:

- Testimonio del testamento, el que fue otorgado por escritura pública del 21-2-1994 ante el Notario de Lima Manuel Forero García Calderón. El testimonio fue expedido el 12-4-1994.
- Copia certificada por funcionario del Registro de Estado Civil de la Municipalidad de Miraflores de la partida de defunción de Walter Barton Akin Ridlon, quien falleció el 7-3-1995.
- Recibo de pago de mandas forzosas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Testamentos de Lima, Elder Beatriz Carranza Liñán observó el título en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 571- 2006 – SUNARP-TR-L

Visto el reingreso de fecha 10-5-2006 se reiteran las observaciones formuladas anteriormente, es decir, sírvase adjuntar parte notarial del testamento otorgado por WALTER BARTON AKIN RIDLON expedido con posterioridad al fallecimiento del testador. Conforme al Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos: 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, para ello, los notarios, en vista y con copia de la partida de defunción del testador expedirán un nuevo parte, que contenga copia del testamento.

Se deja constancia que la Ley del Notariado (Art. 22 del D.L. 26002) contiene las reglas que se deben seguir en caso de cese de un notario. Asimismo se deja constancia que se podrá adjuntar testimonio notarial del testamento; sin embargo, sea parte notarial o testimonio deberá ser expedido con posterioridad a la fecha de fallecimiento del causante. La norma es clara en este sentido. Derechos pendientes de pago: S/0.00

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que debe entenderse la referencia a "nuevo parte" contenida en el Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos, al expedido posteriormente al primero, que es el que contiene el resumen del testamento, siguiendo luego la expedición del parte que contiene ya toda la transcripción del testamento.

Considera que si nos atenemos al texto literal del referido reglamento, no se podría cumplir con lo establecido en éste, si es que el notario ante el que se otorgó el testamento ha fallecido.

Expresa que la interpretación adecuada debe ser una interpretación del sentido de la ley, de la ratio legis. Añade que lo que solicita la Registradora es lo mismo que se ha adjuntado al título (traslado del testamento y partida de defunción), pero suscrito por otro funcionario, en este caso, por funcionario del Archivo General de la Nación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 20746 (partida electrónica 23155214) del Registro de Testamentos de Lima se inscribió el otorgamiento de testamento por escritura pública efectuado el 21-2-1994 por parte de Walter Barton Akin Ridlon, en mérito a documento remitido por el Notario de Lima Manuel Forero García Calderón.

En el título archivado que dio mérito a la inscripción del otorgamiento de testamento (título N° 26189 del 2-3-1994) obra el documento remitido por el referido Notario, en el que señala que el 21-2-1994 **Walter Barton Akin Ridlon** otorgó testamento por escritura pública, interviniendo como testigos Juan Víctor Flores Aburto y Ana María García Serna de Centeno, testamento en el que nombró herederos, declaró por sus bienes todos los que aparezcan al momento de su fallecimiento y nombró albacea.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral del Notario Aníbal Corvetto Romero.

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

¿Procede la inscripción de ampliación de testamento otorgado por escritura pública en mérito a traslado notarial expedido con anterioridad al fallecimiento del causante, acompañado de copia certificada de la partida de defunción?

ANÁLISIS

1. El Registro de Testamentos se encuentra regulado en los Arts. 2039 al 2040 del Código Civil, normas que establecen los actos inscribibles en este registro y lugar de la inscripción. La Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos dispuso que conformaba, conjuntamente con otros registros, el Registro de Personas Naturales.

La norma reglamentaria de este registro, el Reglamento del Registro de Testamentos, fue aprobado por acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema del 22-1-1970.

2. El Art. 6 del Reglamento del Registro de Testamentos establece lo siguiente:

"Los testamentos abiertos y cerrados se inscribirán inmediatamente después de otorgados; para ello, los Notarios remitirán al Registro los correspondientes partes que contengan, en el primer caso, la fecha del instrumento, los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil y profesión del testador, los nombres de los testigos y los inmuebles que ha enumerado en el testamento. En el caso de testamentos cerrados, se enviará copia de la cubierta. En el respectivo asiento de inscripción se harán constar las mismas circunstancias."

Esta disposición tiene su fundamento en el carácter reservado del testamento, el que se mantiene hasta el fallecimiento del testador. Al respecto, resulta fundamental que conste en el Registro que se ha otorgado testamento, pues de esta manera se tiene certeza respecto de esta manifestación de última voluntad, con los efectos que ello acarrea. Uno de los efectos de la inscripción del otorgamiento de testamento es que, en principio, no procederá tramitar la sucesión intestada del testador, debiendo estarse a lo dispuesto en el testamento, salvo los casos excepcionales de sucesión parcialmente intestada, de caducidad de la institución de heredero, nulidad de testamento y demás causales que den lugar a que rija la sucesión legal.

Resulta por tanto que en el Registro constará que determinada persona ha otorgado testamento, pero no constará el contenido de las disposiciones testamentarias, respecto a las que en vida del testador rige una rigurosa



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

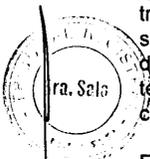
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 374 - 2006 - SUNARP-TR-L

reserva, por considerarse altamente inconveniente hacer públicas las disposiciones testamentarias.

3. El citado Art. 6 del Reglamento del Registro de Testamentos dispone que el Notario remitirá "partes" al Registro inmediatamente después de otorgados los testamentos abiertos (por escritura pública) y cerrados. Estos "partes" no son los regulados en el Art. 85 de la Ley del Notariado, norma que regula el contenido del parte estableciendo que éste contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial. Tal como se ha señalado, los "partes" que cursa el Notario al Registro inmediatamente después de otorgado el testamento, no contienen el texto íntegro del testamento, sino únicamente los datos necesarios que permitan hacer constar en el Registro que determinada persona ha otorgado testamento.



El término "partes" para referirse a esta comunicación del Notario al Registro respecto al otorgamiento de un testamento es también empleado en el Art. 73 de la Ley del Notariado, que establece que el Notario solicitará la inscripción del testamento en escritura pública al Registro de Testamentos que corresponda, mediante parte que contendrá la fecha de su otorgamiento, fojas donde corre extendido, nombre del notario, del testador y de los testigos, con la constancia de su suscripción. La norma añade que en caso de revocatoria, se indicará en el parte esta circunstancia.

4. La reserva del contenido del testamento se encuentra además regulada en la Ley del Notariado. El Art. 71 dispone que se prohíbe al Notario informar o manifestar el contenido o existencia de los testamentos mientras viva el testador. La norma añade que el informe o manifestación deberá hacerse por el Notario con la sola presentación del certificado de defunción del testador.

Sin embargo, en vida del testador, sí es posible expedir traslados notariales del testamento (testimonio o boleta), pero únicamente a solicitud del testador. Así lo señala el Art. 72 de la Ley del Notariado.

5. El Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos, en el que se fundamenta la observación de la Registradora, establece lo siguiente:

"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; para ello, los Notarios en vista y con copia de la partida de defunción del testador expedirán un nuevo parte, que contenga copia del testamento".

Tal como ya se ha señalado, con la muerte del testador se pone fin a la estricta reserva a que se encontraba sujeto el contenido del testamento. Para demostrar la muerte del testador se debe presentar ante el Notario la respectiva partida de defunción, ante lo cual el Notario expide, esta vez, parte conteniendo copia íntegra del testamento. Este "nuevo parte" que expide el Notario sí es el traslado notarial contemplado en el Art. 85 de la Ley del Notariado, pues contiene la transcripción íntegra del testamento.

Con la presentación ante el Registro del parte conteniendo el texto íntegro del testamento, se inscribe la denominada "ampliación de testamento". Se le denomina "ampliación" en razón a que ya obra registrado el otorgamiento de testamento, procediéndose con posterioridad a la muerte del testador a publicar el contenido del testamento.

6. Ahora bien, en este caso debe definirse si el asiento de ampliación de testamento, esto es, el asiento en el que se publicita el contenido de las disposiciones testamentarias, podrá extenderse en mérito a parte (o testimonio) expedido por el Notario no en vista y con copia de la partida de defunción del testador, sino en mérito a testimonio del testamento que fue expedido en vida del testador. Tal como se ha señalado, la expedición de testimonio en vida del testador sólo procede a solicitud del propio testador, por lo que siempre se tratará de testimonio expedido a solicitud del testador.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el contenido del testamento será el mismo, sea que se trate de un testimonio expedido en vida del testador o de un parte o testimonio expedido con posterioridad al fallecimiento. Así, conforme al Art. 48 de la Ley del Notariado el instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por notario, no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo, por lo que el testimonio expedido en vida y el testimonio expedido con posterioridad al fallecimiento tendrán el mismo contenido.

De otra parte, la partida de defunción que incorpore el Notario al parte que remita al Registro solicitando la ampliación del testamento y la partida de defunción que el interesado adjunte al testimonio expedido en vida del testador, tendrá también el mismo contenido.

7. El Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos dispone que producido el fallecimiento del testador el Notario expedirá un nuevo parte, no porque no surtan efectos los traslados notariales que se hubieran expedido a solicitud del testador con anterioridad, sino porque el Notario ya había expedido un parte comunicando al Registro el otorgamiento del testamento. En tal sentido, este segundo "parte", es con respecto al anterior, un nuevo parte.

De otro lado, el Art. 48 de la Ley del Notariado dispone que deberá dejarse constancia en los instrumentos públicos protocolares, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En tal sentido, podría pensarse que se requiere de un parte expedido con posterioridad al fallecimiento del testador para que en éste obren las constancias de haberse otorgado modificaciones testamentarias. Al respecto consideramos que no se requiere de un nuevo parte con este objeto, pues de ser así se requeriría de partes recientemente expedidos para toda inscripción, y no sólo para la inscripción de la ampliación de testamentos. Sin embargo, el Reglamento General de los Registros Públicos no dispone que para la inscripción en mérito a traslados notariales éstos deban haber sido expedidos recientemente.

8. De lo expuesto en los numerales anteriores resulta que:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- El contenido del testamento será el mismo, sea que se trate de testimonio expedido en vida del testador o de parte expedido con posterioridad al fallecimiento del testador.

- El fallecimiento del testador quedará igualmente acreditado, sea que el Notario adjunte copia certificada de la partida de defunción al parte que expida o sea que el solicitante de la inscripción adjunte copia certificada de la partida de defunción al testimonio expedido en vida del testador.

Por lo tanto, el asiento de ampliación del testamento, esto es, el asiento en el que se consigne el contenido de las disposiciones testamentarias, podrá extenderse en mérito a parte o testimonio expedido por el Notario en vista y con copia de la partida de defunción del testador, o en mérito a testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción.

Así, la razón de la ley para exigir un "nuevo parte" contenida en el Art. 7° del Reglamento del Registro de Testamentos se sustenta en la finalización de la reserva del testamento: la inscripción de las disposiciones testamentarias sólo se puede efectuar si el testador ha fallecido, por lo que acreditado este hecho, se presenta ante el Registro un segundo traslado notarial, conteniendo esta vez el texto íntegro del testamento para su inscripción.

9. Los derechos registrales se encuentra íntegramente pagados, por lo que procede ordenar la inscripción solicitada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Testamentos al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción.

Regístrese y comuníquese.



PÉDRO ALAMO HIDALGO
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

[Handwritten signature]

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

0600399.doc

7.

Monto del gravamen hipotecario

El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas.

Criterio adoptado en las siguientes Resoluciones N° 144-2001-ORLL-TRN del 25 de octubre de 2001, N° 076-2005-SUNARP-TR-T del 6 de mayo de 2005, N° 099-2005-SUNARP-TR-T del 16 de junio de 2005 y N° 115-2005-SUNARP-TR-T del 4 de julio de 2005.



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, dieciséis de Junio de dos mil cinco



APELANTE	BANCO DE CREDITO DEL PERU
TÍTULO	N° 217-2005 del 16 de marzo de 2005
RECURSO	090-2005
REGISTRO	PREDIOS
ACTO	INSCRIPCION DE HIPOTECA

SUMILLA

Hipoteca de monto indeterminado

No es inscribible la hipoteca cuyo monto está determinado por una suma fija, mas los intereses, las comisiones y los gastos devengados, pues con dicha fórmula el monto del gravamen resulta indeterminable

Interpretación del artículo 1107° del Código Civil

El artículo 1107° del Código Civil (según el cual la hipoteca garantiza, además del capital, otras obligaciones accesorias o secundarias derivadas de aquel, específicamente los intereses, las comisiones y los gastos) establece cuáles son las obligaciones garantizadas con la hipoteca, y no hace depender el monto del gravamen de la cuantía de dichas obligaciones accesorias o secundarias

RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

Concepto de monto determinado o determinable de la hipoteca

Sera determinado el monto de la hipoteca cuando la suma limite que podrá cobrar el acreedor hipotecario se encuentre señalada perfectamente en el título constitutivo, y será determinable cuando dicha suma pueda obtenerse mediante simples operaciones aritméticas sobre la base de los criterios o datos que necesariamente deberán constar en el mismo título, de modo tal que para determinar el monto final del gravamen no sea necesario un nuevo acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor

gravamen o monto de afectación debe ser determinado o determinable, entendido en el primer caso que el monto resulta señalado en el acto constitutivo, sin requerirse de ninguna operación posterior, y, por cantidad determinable se entiende aquella que sin estar determinada tiene establecido un procedimiento o criterio para su determinación, acompañada de una adecuada información, debiendo por tanto estos criterios o procedimientos estar precisados de tal manera que resulte predecible el monto que en determinado momento adquiera la hipoteca, esto no se ha cumplido en el presente título. Por lo tanto, deberá aclarar la cláusula señalada, de tal manera que el monto de gravamen de la hipoteca resulte ser de cantidad determinada o determinable de conformidad con el Art 1099 del Código Civil 3 - Debe cancelar como mayor derecho la suma de S/ 14 60 por concepto de mayor derecho registral de acuerdo a la siguiente liquidación

I ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado se solicito la inscripción de la compraventa del inmueble signado como lote 3 manzana D del Pueblo Joven Pensacola, del distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, celebrada entre el Banco de Crédito del Peru, en condición de vendedora, y Oscar Eduardo Giraldo Espinoza, en calidad de comprador, así como la hipoteca constituida por éste a favor de la entidad financiera

Con este motivo se acompaño a la solicitud el parte notarial de la escritura publica de compraventa y credito hipotecario de fecha 30 07 2004 otorgada ante el notario de Chimbote, Eduardo Pastor La Rosa

- 1 - Inscripción de compraventa S/ 175 50
- 2 - Inscripción de hipoteca S/ 82 70
- 3 - Monto pagado S/ 27 00
- 4 - Saldo por expediente tachado S/ 216 60
- 5 - Monto a pagar S/ 14 60

Base Legal
 Art 2011 del Código Civil
 Arts 31, 32 y 40 del Reglamento General de registros Públicos "

II DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el Registrador Publico John Freddy Gonzales Avalos El contenido de la esuela denegatoria es el siguiente

- " 1 - Constituye uno de los requisitos de validez de la hipoteca que esta sea de monto determinado o determinable
- 2 - Sin embargo, en la cláusula sexta de las cláusulas adicionales del instrumento presentado a calificación se señala que la hipoteca se constituye por un monto de US\$ 11,250 00 mas intereses, comisiones y gastos, convirtiendo esta cláusula en indeterminable el monto de la hipoteca y por tanto violenta el principio de especialidad de la hipoteca, por el cual, el

III FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante, en escrito autorizado por el abogado Miguel Peralta Merino, fundamenta su recurso con los siguientes argumentos
 - Que el art 1107 del Código Civil establece que la hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas de seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio. Por tanto, señalar, como se ha hecho en la escritura publica, que la hipoteca se constituye para garantizar el capital de monto determinado que se señala y agregar que ademas cubrira los intereses, las comisiones y los gastos, se ajusta plenamente a dicha norma legal. En el caso de los intereses y las comisiones se trata de sumas determinables, al



RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

ser posible conocer su importe aplicando la tasa de interes pactada, mientras que el monto de los gastos y las costas se conocieran al termino del proceso, porque se trata de una obligacion futura y eventual, modalidad permitida por el art 1104 del Codigo Civil

- Que de conformidad con el art 1099 del Codigo Civil, la hipoteca puede garantizar una obligacion determinada o determinable En este ultimo caso, la ley no exige que el gravamen debe venir acompañado de una adecuada informacion o que su monto debe estar precisado de tal manera que resulte predecible en cualquier momento Reiterada jurisprudencia, señala que el caracter determinable de la hipoteca permite que pueda garantizar deudas futuras cuya cantidad no se conozca e inclusive obligaciones de caracter eventual

- Que el articulo 1104 del Codigo Civil señala expresamente que la hipoteca puede garantizar obligaciones futuras o eventuales sin que haya obligacion alguna de señalar elementos o informacion predecible que haga conocer en determinado momento el monto de la obligacion garantizada



IV ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble objeto de compraventa e hipoteca es el signado como lote 3 de la manzana D del Pueblo Joven Pensacola, del distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, inscrito en la partida P09022673 del Registro de Predios de Chimbote

V PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarria Arellano
Del contenido del titulo, de la decision del Registrador y de los argumentos del apelante, el asunto a dilucidar en el presente caso consiste en establecer si es inscribible la hipoteca cuyo monto se ha fijado en una suma, mas los intereses, comisiones y gastos devengados

VI ANÁLISIS

1 - La hipoteca es un derecho de garantia o de realizacion que permite al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, obtener la venta judicial

del bien gravado, para hacerse pago con el producto de dicha venta Los instrumentos juridicos que posibilitan al acreedor ejercer eficazmente la venta judicial son la persecutoriedad de la hipoteca, y la prioridad en el cobro del credito Estos tres rasgos hipotecarios estan regulados por el articulo 1097° del Código Civil

Nuestro ordenamiento exige, en el articulo 1099° del Codigo Civil, que la hipoteca sea de cantidad determinada o determinable, características que tambien debe mostrar la obligacion garantizada con aquella Esto lleva, necesariamente, a distinguir con claridad ambos elementos de validez (o de eficacia, si se prefiere), para lo cual debe determinarse la funcion que cumple cada uno de ellos en la relación hipotecaria, de por si compleja desde que involucra un derecho real y uno o mas derechos de credito, poniendolos en intima relación jurídica



2 - Debemos hacer una precisión fundamental en los albores de la hipoteca no existia monto de la misma como un elemento individualizado, por lo cual la cuantia del gravamen estaba en directa relacion con la cuantia de la obligacion En otras palabras la responsabilidad hipotecaria de un predio era equivalente al monto del credito garantizado Por ello, se exigia que la obligación cobaturada con la hipoteca estuviera determinada plenamente al momento de constituir el gravamen, lo cual suponía conocer cabalmente cual era la fuente de la obligacion, en que consistia la prestacion a cargo del deudor, y quién era este El argumento central de dicha exigencia venia dado por la necesidad de proteccion a favor del deudor y de los terceros En ese sentido, como al ingresar al Registro la hipoteca también lo hacia la obligacion, la informacion inscrita referida a esta ultima permitiria a los terceros esencialmente tres cosas i) conocer en todo momento la cuantia de la obligacion (y por ende la del gravamen hipotecario), ii) controlar el endeudamiento indiscriminado del deudor a causa de actos propios de éste o de actos concertados fraudulentamente con otros acreedores, y iii) oponerse a la eventual ejecucion de una hipoteca de rango preferente

3 - El progresivo incremento y complejidad de las relaciones juridicas y economicas ocasiono el primer quiebre de la doctrina hipotecarista la

RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

accesoriedad, definida como la necesaria existencia de una obligación a la que garantice la hipoteca y consagrada como elemento de validez, tuvo que ser flexibilizada para permitir que el gravamen existiera incluso en los casos en que la obligación no hubiera nacido o fuera indeterminada al momento de la inscripción, dando origen a la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales, como ocurre, por ejemplo, en los casos de obligaciones derivadas de un contrato de cuenta corriente, en el que el saldo final de la cuenta (cuya cuantía es evidentemente indeterminada, desde que es incierto el monto final de las operaciones del cuentacorrentista) es coberturado con una hipoteca. La indeterminación inicial de la cuantía final de la obligación (y por ende del gravamen hipotecario) desalentaba a los terceros a recibir un inmueble hipotecado en segunda o ulterior hipoteca, al carecer de la información suficiente para poder predecir, razonablemente y con meridiana certeza, el *quantum* de la responsabilidad hipotecaria del bien gravado con la primera hipoteca. Dicho de otro modo, al haberse flexibilizado también la determinabilidad de la obligación, los terceros quedaban desprotegidos, por lo que urgía un mecanismo que la supliera con igual eficacia



4 - Al no ser idónea la determinabilidad obligacional para conocer en todo momento la cuantía de la hipoteca, se prescindió de dicho criterio, reemplazándolo por el monto determinado o determinable del gravamen. De ese modo, consignando un monto máximo que el *accipiens* podía cobrarse del producto de la venta judicial del inmueble gravado, se conseguía proteger adecuadamente a los terceros, pues el *solvens* podía endeudarse indiscriminadamente, incluso por sumas superiores al monto de la hipoteca, pero el acreedor solo podría percibir este monto por la realización del bien, y no más. Pero el requisito de la determinabilidad del gravamen no suprimió a la determinabilidad de la obligación en la relación hipotecaria: ambas continúan ostentando la calidad de requisitos de validez hipotecaria, por lo menos en nuestro ordenamiento jurídico (así resulta de los incisos 2 y 3 del artículo 1099° del Código Civil), pero perfectamente dissociados, al igual que sus roles dentro de dicha relación: la determinabilidad obligacional sirve, fundamentalmente, al deudor hipotecario, posibilitándole circunscribir su responsabilidad solo de aquellas obligaciones y por las cuantías que estime necesarias o convenientes a sus intereses, mientras que la determinabilidad del monto del gravamen está al servicio de los terceros, brindándoles certeza sobre

el límite hasta el cual responde el bien hipotecado. Si existe una cifra tope hasta la cual respondera el inmueble, el deudor podrá adquirir obligaciones por una cuantía superior a dicho máximo, sin que ello signifique que el inmueble garantizara el monto final de la deuda. Así, aun cuando el acreedor pueda determinar unilateralmente el nacimiento de las obligaciones y su monto, el deudor siempre estará protegido por el monto máximo del gravamen. Lo propio ocurre con los terceros: poco o nada debe interesarles la causa de la obligación o su cuantía o quienes son los garantizados, pues lo concreto es que en todo momento podrán conocer cuál es la máxima responsabilidad hipotecaria del inmueble.

5 - Otra diferencia entre ambos elementos de validez hipotecaria, además de las ya mencionadas, está dada por el momento en el cual debe resultar determinado el monto de la obligación y el del gravamen. El primero admite ser determinado en cualquier momento, incluso en la fase de la ejecución del gravamen. Así, por ejemplo, las obligaciones futuras o eventuales garantizadas con hipoteca que sean inicialmente indeterminadas, una vez nacidas, podrán hacerse constar en el Registro, y la hipoteca garantizará, a partir de entonces, obligaciones ciertas y determinadas. La integración de la cobertura hipotecaria (es decir, la determinación de cuáles son las obligaciones garantizadas y cuál es su cuantía) podrá efectuarse incluso al momento de ejecutar la hipoteca, pues al notificar al deudor y los terceros con la demanda de ejecución podrán conocer tales datos, así como los criterios utilizados para dicha integración. Nótese que la integración "tardía" de la obligación se permite porque la determinabilidad obligacional sirve básicamente al deudor, y este no se perjudica en ningún momento porque siempre tiene la posibilidad de conocer cuáles son los créditos garantizados con la hipoteca, y por ende oponerse a la ejecución, aunque dicha posibilidad se materialice recién en esta fase.



6 - En cambio, el monto del gravamen hipotecario nunca admite indeterminación inicial. Por el contrario, **exige inexorablemente encontrarse determinado o ser determinable al momento mismo de la constitución de la garantía**, para posibilitar a los terceros (destinatarios

RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

de su protección) conocer en todo momento el límite de la responsabilidad del bien gravado. De admitirse lo contrario (la indeterminación *ab initio*), se colocaría a los terceros subadquirentes del predio hipotecado en una situación riesgosa, pues la incertidumbre acerca del tope de la responsabilidad hipotecaria del predio podría tornar ineficaz la garantía de los terceros, al agotar la primera hipoteca el valor de realización del inmueble. Esta situación resulta inaceptable en un sistema de garantías que por definición busca la certeza de lo que es objeto de cobertura.

7 - Por último, los criterios de determinabilidad del gravamen son sustancialmente distintos a los de la determinabilidad de la obligación cobaturada. Para una mejor comprensión de la distinción, debe mencionarse que la primera está referida a definir cuál es el monto o suma máxima que constituye el límite hasta el cual podrá hacerse pago al acreedor, aun cuando su crédito sea cuantitativamente mayor, en cambio, la segunda no solo busca cuantificar el valor pecuniario de la prestación, sino, fundamentalmente, señalar cuál o cuales son las obligaciones respaldadas con la hipoteca y en que consiste la prestación objeto de aquellas. Como se advierte, el criterio a utilizar, referido al monto del gravamen, permitiera obtener un dato cuantitativo, a diferencia del vinculado a la obligación, el cual arrojará información esencialmente cualitativa.

8 - Entonces ¿cuando estamos frente a un monto determinable del gravamen? Señala Hernández Gil que el monto será determinado cuando sea perfectamente conocido o identificado, y será determinable cuando, aun no estando rigurosamente determinado en un momento dado, puede llegar a determinarse directa o indirectamente, **sin necesidad de nuevo acuerdo o declaración de voluntad**. Como se puede apreciar, el monto del gravamen en principio debe ser determinado, y cuando sea determinable debe estar concebido de tal forma que con simples operaciones se pueda establecer su cálculo sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de las partes.

Al establecerse un monto máximo de responsabilidad, la hipoteca protege al acreedor, al deudor y al tercero. Al primero, pues tendrá un crédito debidamente garantizado y hasta por un monto que pueda retribuirle no solo su capital, sino los intereses que devengue, primas del seguro pagadas y

las costas del juicio, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 1107 del Código Civil. Por su parte, el deudor evitara ver comprometido indeterminadamente su patrimonio, consintiendo hipotecas demasiado extensas que agotarían su crédito. El tercero que eventualmente contrate con el deudor, conocerá el monto del gravamen que recae sobre el inmueble.

9 - Como vemos, el sistema jurídico frente a los actos dispositivos o de gravamen del titular del bien hipotecado otorga protección al acreedor a través de la persecutoriedad y preferencia de la garantía real. Sin embargo, el sistema también debe brindar protección a estos terceros que adquieren derechos de un bien gravado, pues no tendría ningún objeto que se admita la adquisición de derechos en bienes gravados cuando el destino de los mismos va a depender exclusiva e ilimitadamente de las decisiones del acreedor y del deudor sin posibilidad alguna de ofrecer cierta oposición. Definitivamente, la adquisición de los terceros debe estar provista de cierta estabilidad y seguridad.

Esta seguridad a terceros la brinda en forma efectiva el sistema jurídico a través del monto máximo del gravamen. El tercero que adquiere un derecho de un bien gravado sabe que de ninguna manera el monto por el cual va a responder el bien será superior al señalado como monto de gravamen. Le será de menor importancia conocer el origen y desenvolvimiento de la red obligacional garantizada con la hipoteca pues difícilmente a *prorri* podrá obtener una aproximación de su estado, sin embargo, tiene la seguridad de la inmutabilidad de un monto máximo del gravamen que le permite efectuar las valoraciones para la toma de sus decisiones en el mercado. En consecuencia, el monto del gravamen tendrá que reunir las exigencias señaladas por Hernández Gil, es decir, o bien determinado, con una suma cierta y precisa, o bien determinable, que con fáciles fórmulas posibilite en cualquier momento su cálculo, inclusive predecir razonablemente cual podría ser, en el futuro, la cuantía.

10 - En la sexta cláusula adicional de la minuta inserta en la escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca se aprecia que el monto de la garantía es de US\$11,250 00, pacto que satisface el requisito



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN N° 099-2005-SUNARP-TR-T

de determinabilidad del gravamen Sin embargo, a continuación se incorporan elementos de indeterminabilidad cuando señala “*mas intereses, comisiones y gastos*”, pues la cuantía de estos conceptos no responde a un criterio objetivo que permita a los terceros conocer, en cualquier momento, el valor que alcanzan

En efecto, aunque la tasa de interés es variable, también es determinada por la oferta y la demanda del mercado financiero (es decir, no depende de la voluntad exclusiva del acreedor o del deudor), y es cognoscible por cualquier persona en cualquier momento (aunque por mecanismos extrarregistrales, como la publicación efectuada diariamente en el diario El Peruano o en la web de la Superintendencia de Banca y Seguros), por lo que podría señalarse que la cuantía de los intereses que debería sumarse al monto del gravamen fijado referencialmente (US\$11,250 00) es fácilmente determinable, pues bastaría aplicar la tasa al monto del crédito cierto y determinado garantizado con la hipoteca Sin embargo, dicha postura no sería sostenible, por dos razones fundamentales i) porque la cuantía del crédito es variable, ya que el deudor podría efectuar pagos a cuenta o refinanciamientos de la deuda, los mismos que raramente (por no decir nunca) acceden al Registro, por lo que los terceros no estarían en condiciones de conocer realmente cuál es la cuantía del gravamen, al desconocer el monto de la obligación en un momento determinado, y ii) porque, si bien la variabilidad de la tasa de interés es conocible en el presente y para el pasado, impide conocer a futuro cual podría ser el límite del monto de la hipoteca, sobre todo en situaciones especiales como inflación, devaluación monetaria, etc Por ello, a criterio de la Sala, hacer depender el incremento monto del gravamen inicial sumándole el monto de los intereses que pueda devengar el crédito coberturado se traduce en la indeterminabilidad final de la cuantía de la hipoteca, lo cual no es admisible legalmente

En cuanto a los gastos e intereses, su indeterminabilidad es más clamorosa, al no existir información registrada referida no solo a la cuantía, sino fundamentalmente a cuáles son los específicos “gastos y comisiones” englobados en la fórmula pactada, que pueda ser obtenida por los terceros (e inclusive por el mismo deudor) para poder conocer el monto de la hipoteca en todo momento De franquear la posibilidad pretendida por la apelante, sencillamente sería imposible para los terceros subadquirentes del bien hipotecado, o para los acreedores de rango posterior a la hipoteca que se pretende constituir, conocer si el bien

hipotecado reconoce un límite objetivo de responsabilidad, y por ende, desalienta a dichos terceros interesados a adquirir un derecho respecto del bien gravado, lo cual conlleva, en los hechos, a retirar del mercado el inmueble hipotecado

Por lo expuesto, tal como está redactada la cláusula sexta del contrato, el monto de la garantía hipotecaria deviene en indeterminado porque no obstante haberse señalado una suma fija (US\$11,250) de responsabilidad, el gravamen se vera incrementado con los intereses, comisiones y gastos que genere el crédito En este orden **deberá modificarse la sexta cláusula adicional analizada, estableciendo un monto perfectamente determinado de la hipoteca, o en todo caso introduciendo los criterios objetivos necesarios para que todo interesado (deudor o tercero) pueda tener certeza plena, en todo momento, de cuál es la cuantía hasta la cual responderá el bien gravado en caso de ejecución**

11 - La apelante invoca, en apoyo de su impugnación, el artículo 1107° del Código Civil En efecto, la norma legal mencionada refiere que los intereses, las comisiones y los gastos están cubiertos por la hipoteca, sin embargo, la apelante no ha advertido que dicha norma regula la cobertura obligacional de la hipoteca, esto es, cuáles son las obligaciones accesorias a la principal que, al igual que esta, resultan garantizadas con el gravamen En otras palabras, el dispositivo glosado regula un aspecto propio de la determinabilidad obligacional, mas no de la determinabilidad del monto del gravamen En ese sentido, queda fuera de duda que -ante ausencia de pacto expreso-, no solo el capital (obligación principal) queda protegido por la hipoteca, sino otras obligaciones secundarias derivadas de aquella, sea directamente (como los intereses y comisiones) o indirectamente (como los gastos de la ejecución), sin embargo, aun cuando la sumatoria de los *quantums* de todas estas obligaciones supere el monto límite del gravamen, el acreedor sólo podrá hacerse cobro hasta dicho límite¹

Igual de válida resulta la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales, condición que efectivamente las tienen los intereses, las

¹ En el mismo sentido Ximena BENAVIDES REVERDITTO *Código Civil – Comentado por los 100 mejores especialistas*, Lima, 2003 Gaceta Jurídica 1ra ed., p 991



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

comisiones y los gastos Sin embargo, la futuridad de las obligaciones garantizadas con la hipoteca no supone, legalmente, una autorizacion para incrementar el monto del gravamen conforme vayan naciendo dichas obligaciones Muy por el contrario, es en este supuesto (de hipoteca en cobertura de obligaciones futuras o eventuales) en el cual resulta imprescindible imponer un limite a la responsabilidad hipotecaria, mediante el recurso de la determinacion o determinabilidad del monto del gravamen desde el instante mismo de la constitucion de la hipoteca, utilizando los criterios aludidos en los considerandos octavo y noveno

Por las consideraciones expuestas, se adopto por unanimidad la siguiente decision

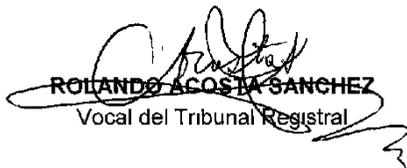
VII RESOLUCIÓN



CONFIRMAR la observacion formulada por el Registrador Publico Dr John Freddy Gonzales Avalos, y **DECLARAR QUE EL TITULO ES INSCRIBIBLE** en la medida que se modifique la sexta clausula adicional del titulo venido en grado, conforme a lo señalado en la parte final del decimo considerando

Registrese y comuníquese


WALTER E MORGAN PLAZA
 Presidente de la Cuarta Sala
 del Tribunal Registral


ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
 Vocal del Tribunal Registral


HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
 Vocal del Tribunal Registral

**8.
 Improcedencia de rectificación
 de calidad de bien**

No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario.

Criterio sustentado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008.



**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

Arequipa, 15 de enero de 2008.



APELANTE : **ROSARIO DEL CARMEN CERNA DE NÚÑEZ**
TÍTULO : **N° 59959 DEL 04.09.2007.**
RECURSO : **N° 07018193 DEL 29.10.2007.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **RECTIFICACIÓN DE DATOS**
SUMILLA :

INMUEBLE CON CALIDAD DE BIEN PROPIO

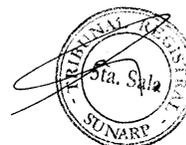
El inmueble adjudicado a título gratuito en el proceso de formalización de la propiedad informal a favor de uno sólo de los cónyuges, constituye bien propio del mismo, a menos que la entidad competente que realizó la titulación, otorgue título modificatorio de la calidad de bien propio a social.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inclusión de la cónyuge Rosario Del Carmen Cerna de Núñez en la partida registral del inmueble con código de predio N° P06172622 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, a fin de que también figure como propietaria, en vista que fue adquirido dentro del matrimonio.

Para tal efecto presenta los siguientes documentos:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Copia Literal de la partida N° P06172622.
- c) Copia simple del DNI de Rosario Del Carmen Cerna de Núñez.
- d) Copia simple del DNI de Andrés Alberto Núñez Ibarcena.



RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

- e) Copia de la Hoja de Datos de la Reniec respecto de Andrés Alberto Núñez Ibarcena.
- f) Fotocopia simple de la copia certificada del Acta de Matrimonio emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco en fecha 03 de setiembre del 2007.
- g) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, Rocío Yampasi Mendoza, tachó el título señalando lo siguiente:

"(...)

2.- ANÁLISIS:

De la calificación efectuada al título presentado se aprecia que el usuario está solicitando la rectificación del estado civil del propietario del inmueble, pero revisados los antecedentes registrales, se advierte que no existe error en la inscripción, por lo tanto y estando al amparo del art. 302 del C.C. el presente inmueble es un bien propio de Andrés Núñez Ibarcena, por lo que se procede a tachar el título.

3.- DECISIÓN:

El título presentado ha sido tachado por contener defecto insubsanable. (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su apelación argumentando lo siguiente:

- Si bien el título de propiedad fue expedido a favor de Andrés Alberto Núñez Ibarcena, debe tenerse en cuenta que éste de manera malintencionada señaló como su estado civil viudo; sin embargo, sostiene la apelante que dicho inmueble tiene la calidad de bien social, puesto que el terreno lo obtuvieron hace muchos años, encontrándose en posesión del mismo.
- Con la finalidad de probar tal situación, adjunta Acta de Matrimonio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 00002 de la partida registral del inmueble con código de predio N° P06172622 del Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa aparece inscrito el predio a nombre de Andrés Alberto Núñez Ibarcena en calidad de bien propio, en mérito a título otorgado por la Municipalidad respectiva y con la intervención de COFOPRI.



RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal(s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N°239-2007-SUNARP/PT del 28.12.2007.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si la partida de matrimonio constituye instrumento idóneo para rectificar la calidad de bien propio a social cuando el título de adjudicación de bien propio a favor de uno solo de los cónyuges deriva del procedimiento de formalización de la propiedad a cargo de la COFOPRI.

VI. ANÁLISIS

1. Se solicita mediante el título venido en grado la inclusión de la cónyuge Rosario del Carmen Cerna de Núñez como propietaria del inmueble inscrito en la partida registral con código de predio P06172622, en vista que en ella se publicita como único propietario a Andrés Alberto Núñez Ibarcena con el estado civil de viudo; esto es, se requiere la rectificación de la calidad del bien, ya que según la apelante se trata de un bien social al haber sido adquirido dentro del matrimonio.
2. Constituye principio universalmente aceptado del Derecho Registral que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publicita la existencia o extinción de un derecho o situación jurídica, mientras que por sentencia firme, o título modificatorio posterior no se declare lo contrario.

En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad jurídica registral con la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 75° del Reglamento General de los Registros Públicos, "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".
4. El concepto de inexactitud registral comprende dos supuestos básicos:



RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

a) Que la inexactitud provenga de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del Reglamento General de los Registros Públicos.

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.

En ese sentido 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 indubitadamente la inexactitud registral”*.

En tal supuesto, no nos encontramos frente a un error material o de concepto al extender los asientos registrales, sino más bien ante una inexactitud registral producida por el aparente defecto existente en el título inscrito.

6. Respecto a la rectificación de la calidad del bien, el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que, *“Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.”*

Así, en principio, de tener la calidad de bien social el predio inscrito en la partida registral con código de predio P06172622, cabría proceder a la rectificación solicitada en mérito a título otorgado por el cónyuge que no intervino en la adquisición del inmueble; sin embargo, tal supuesto no es de aplicación al caso de autos, toda vez, que el precepto legal glosado tiene como sustento el artículo 315 del Código Civil, según el cual la adquisición de bienes inmuebles a favor de la sociedad conyugal requiere la intervención de ambos cónyuges.

7. En efecto, el artículo 315° tiene por finalidad proteger el patrimonio social frente a actos de disposición o adquisición (debió decir gravamen)

realizados unilateralmente por uno solo de los cónyuges, de allí que la presunción de bien social (artículo 311°.1 del Código Civil) busca facilitar la prueba acerca de la propiedad del bien adquirido, sea al cónyuge que no intervino en el acto adquisitivo o a terceros interesados. De ese modo, aunque se produzca la adquisición unilateralmente, el otro cónyuge o el tercero podrán invocar siempre la presunción legal para acreditar el carácter social del bien adquirido, lo cual revela que la falta de intervención de ambos cónyuges no acarrea la invalidez del negocio adquisitivo. Sólo si el cónyuge falto de participación impugnara el acto de adquisición, la presunción quedaría enervada por quien es su destinatario final, esto es, la sociedad conyugal.

Ahora bien, la adjudicación como bien propio de un inmueble efectuado al amparo del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI (Decreto Supremo N° 013-99-MTC), no deriva de la sola voluntad unilateral de uno de los cónyuges, sino que como veremos a continuación, está sujeto a una previa calificación a cargo de la entidad titularadora (COFOPRI).

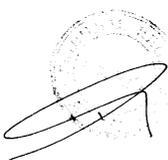
El Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, al amparo del cual se adjudicó el inmueble a favor de Andrés Alberto Núñez Ibarcena, regula lo relativo a la titulación de las posesiones informales y la adjudicación de los lotes a título gratuito como a título oneroso.

El artículo 31 del D.S. 013-99-MTC establece que, *“Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposición del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular. El título de propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.(...)”* (lo resaltado es nuestro).

Asimismo, el citado Decreto Supremo (art. 6) señala que la formalización de la propiedad de posesiones informales comprende dos etapas:

- a) Proceso 1: Formalización Integral.
- b) Proceso 2: Formalización Individual.

Conforme al art. 8, la segunda etapa (Formalización Individual), se inicia una vez que culmina el Proceso 1: Formalización Integral y tiene por



RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

objeto identificar, mediante el empadronamiento, calificar a los poseedores, o, verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado.

La calificación tiene por **objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión establecidos por este reglamento para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado. (...).** (resaltado es nuestro).

9. Siendo así, dicha adjudicación constituye un supuesto de naturaleza distinta al contemplado en el artículo 85° del RGRP y artículo 13 del RIRP, pues, queda claro que la adjudicación a favor del beneficiario importa una previa calificación por la entidad tituladora; de manera que válidamente pudo haberse efectuado la titulación a favor de uno sólo de los cónyuges, en tanto, éste hubiera reunido los requisitos previstos en la Ley especial (Decreto Legislativo N° 803) para la adjudicación correspondiente, aspecto que no corresponde evaluar en sede registral, pues es competencia de la entidad encargada de la titulación, vale decir, del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal¹ (antes Comisión de Formalización de la Propiedad Informal).

10. Así, del título de propiedad que sirvió para extender la inscripción a favor de Andrés Alberto Núñez Ibarcena, consta que la adjudicación se le otorgó de conformidad con los artículos 31^{o2}, 32^{o3} y 33^{o4} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

¹ Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, publicada el 08.12.2006, modifica la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal", que podrá continuar utilizando la abreviatura de COFOPRI.

2 Artículo 31.- Titulación en favor de un solo cónyuge.

Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposesión del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular. El título de propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Para este caso, el cónyuge poseedor deberá acreditar:

- a) La posesión actual exclusiva del lote por parte del(la) beneficiario(a); y,
- b) Que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor de dos (2) años, la misma que podrá ser acreditada por cualquier medio probatorio o en su defecto, mediante la presentación de una declaración jurada que deberá contener la firma de dos (2) vecinos en calidad de testigos. La Declaración Jurada y firma de testigos se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa, ante el personal autorizado por COFOPRI, en el formulario de declaración jurada establecido para ese fin.

Mediante resolución de la Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las características, el contenido y el formato de los títulos, en los que

En efecto, la adjudicación *submateria* se realizó sobre la base de lo dispuesto en el artículo 31, consignándose en el título que es propietario del 100% de derechos y acciones y que el bien tiene la clase de propio, es decir, que ante la Comisión Provincial de Formalización de la Propiedad Informal entidad competente para titular, acreditó ser el único poseedor

consta expresamente que la propiedad constituye bien propio de sus titulares.

3 Artículo 32.- Titulación en favor de convivientes.

Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de convivientes, uno o ambos con impedimento matrimonial, que cumplan con lo dispuesto en este reglamento COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor de ambos poseedores, que adquirirán como copropietarios, correspondiéndole a cada uno de ellos el 50% de las cuotas ideales. De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 326 y 302 inciso 3) del Código Civil, y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito, las cuotas ideales de cada conviviente se considerarán bienes propios. El título otorgado por COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

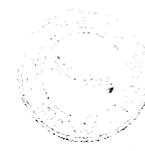
Mediante resolución de Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las características, el contenido y el formato de los títulos de propiedad, en los que consta expresamente la calidad de bien propio de las cuotas ideales.

Artículo 33.- Titulación en favor de copropietarios.

Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de más de dos personas casadas o solteras, que cumplan con lo dispuesto en este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad en favor de todos ellos, quienes adquirirán como copropietarios, correspondiéndole a cada uno una cuota ideal en proporción al número de titulares de cuotas ideales, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Los poseedores casados que hagan vivencia en común con su cónyuge, serán considerados como un solo titular, correspondiéndoles a ambos una sola cuota ideal en igual proporción que a los demás titulares de cuotas ideales, la cual será de propiedad de la sociedad de gananciales, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 310 del Código Civil, salvo que hayan optado legalmente por la separación de patrimonios, en cuyo caso a cada uno le corresponderá el 50% de dicha cuota ideal en calidad de copropietarios.
 - b) Los poseedores convivientes, uno o ambos con impedimento matrimonial, serán considerados como un solo titular, correspondiéndoles a ambos una sola cuota ideal en igual proporción que a los demás titulares de cuotas ideales, teniendo derecho cada uno al 50% de dicha cuota ideal en calidad de copropietario, el cual de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil se considerará bien propio de cada uno, al adquirirlo a título gratuito.
 - c) El poseedor casado que acredite que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor de dos (2) años, será considerado como un titular, correspondiéndole una cuota ideal en igual proporción que a los demás titulares de cuotas ideales, la cual de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil se considerará bien propio del titular, al adquirirlo a título gratuito. Para efectos de acreditar la no vivencia en común con su cónyuge, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 31 del presente reglamento. Caso, contrario, será de aplicación el inciso a) del presente artículo.
 - d) El poseedor soltero que no conviva con otra persona, será considerado como un titular, correspondiéndole una cuota ideal en igual proporción que a los demás titulares de cuotas ideales.
- En el título de propiedad se identificará con la denominación "TITULAR" a cada uno de los propietarios de una cuota ideal, correspondiendo la misma a más de una persona en aplicación de los incisos a), b) y c) del presente artículo. El título otorgado por COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Mediante resolución de la Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las modificaciones a los formatos de títulos de propiedad aprobados por COFOPRI, con el fin de incorporarles la información de la adquisición por copropiedad.



RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

calificado⁵. Asimismo, la adjudicación fue a título gratuito, por lo tanto, el citado inmueble bien puede tener la calidad de bien propio aún cuando a la fecha de adquisición del predio el titular adjudicatario habría tenido el estado civil de casado, de acuerdo a lo establecido por el artículo 302 inciso 3⁶ del Código Civil.

Por consiguiente, en el caso analizado, ni la copia certificada de la partida de matrimonio (art. 85 RGRP) ni el título modificatorio a que se refiere el art. 43 del RIRP, constituyen títulos idóneos para la rectificación de la calidad de bien propio por bien social; no obstante ello, si fuere el caso, dicha rectificación podría ser realizada en mérito a título modificatorio otorgado por la entidad encargada de la titulación.



11. Dicho lo anterior, de otorgarse por la entidad competente el instrumento modificatorio con relación a la condición del bien materia del título alzado, en el sentido que se trata de un bien de la sociedad conyugal, dicha condición sería preexistente a la fecha de presentación del título, por cuanto según consta de la partida de matrimonio que adjunta, la sociedad de gananciales estaría vigente desde el 30.07.1976, fecha de realización del matrimonio civil.

Siendo así, corresponde desestimar la tacha formulada por la Registradora Pública; y precisar que la rectificación será procedente, siempre que se presente título modificatorio otorgado por la entidad competente (COFOPRI).

12. Finalmente conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia procede a la liquidación de los derechos registrales aplicables al acto.

⁵ D.S. N° 013-99-MTC: Artículo 8.- Proceso 2: Formalización Individual, se inicia una vez que culmina el Proceso 1: Formalización Integral y tiene por objeto identificar, mediante el empadronamiento, calificar a los poseedores, o, verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado.

La calificación tiene por objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión establecidos por este reglamento para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado.

En caso que el poseedor cuente con un título de propiedad, inscrito o no en el Registro de la Propiedad Inmueble o en el Registro Predial Urbano, otorgado por entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COPOPRI, la verificación tiene por objeto evaluar la correspondencia entre la información consignada en el título y/o la inscripción registral con la realidad, con el fin de realizar las acciones de saneamiento, rectificación, regularización del tracto sucesivo e inscripción que fueran necesarias, para darle validez o eficacia al título de propiedad.

⁶ Artículo 302.- Bienes propios

Son bienes propios de cada cónyuge:

(...) 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. (...).

RESOLUCIÓN N° 009- 2008-SUNARP-TR-A

Acto: Rectificación

Derechos de calificación	28.00
Derechos de inscripción	<u>9.00</u>
Total:	37.00
(-) Derechos pagados	<u>0.00</u>
Diferencia a pagar:	37.00

Estando a lo acordado por unanimidad, y contando con prórroga para resolver dispuesta mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 220-2007-SUNARP/PT de fecha 20.11.2007, con la intervención del Dr. Gilmer Marrufo Aguilar, como vocal suplente designado por Resolución N° 239-2007-SUNARP/PT.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios al título referido en la parte expositiva; y **DECLARAR** que el título es inscribible siempre que subsane el defecto advertido en el numeral 11 y se abonen los derechos registrales respectivos.

Regístrese y comuníquese.


JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
 Presidente de la Quinta Sala
 del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
 Vocal de la Quinta Sala
 del Tribunal Registral


GILMER MARRUFO AGUILAR
 Vocal (s) de la Quinta Sala
 del Tribunal Registral

9.

Cancelación de hipoteca constituida en favor de una persona jurídica extinguida

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639".

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



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 095 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 23 FEB. 2009

APELANTE : ELENA PAREDES DAVILA.
TÍTULO : N° 17618 del 22-8-2008.
RECURSO : H.T.D. N° 66840 del 09-10-2008.
REGISTRO : Registro de Predios de Pucallpa.
ACTO (s) : Cancelación de hipoteca.

SUMILLA

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ACREEDORA

La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la relación obligatoria, lo cual conlleva la extinción de la garantía real constituida en garantía de la obligación; por lo cual es procedente la cancelación de hipoteca basada en el supuesto de extinción del acreedor."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la caducidad de la hipoteca registrada en el asiento 1-D de la Ficha N° 27234 que continúa en la Partida N° 00006305 del Registro de Predios de Pucallpa. Para dicho efecto, se adjunta solicitud de caducidad de hipoteca y declaración jurada simple de Primitivo Paredes Torres, de fecha 22.8.2008.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Pucallpa, Teófilo Meza Taipe, formuló tacha sustantiva respecto del título de la referencia, en los siguientes términos:

"Verificada la inscripción de la extinción de la Mutual de Vivienda de Loreto en liquidación (14-09-2004) y contado el plazo de dicho acto a la fecha aun no han transcurrido el plazo de los 10 años desde la inscripción de la extinción de la mutual, para la inscripción de la caducidad del asiento de la hipoteca; esto conforme lo establece el Art. 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios concordado con el Art. 3 de la Ley N° 26639, en consecuencia se procede a la tacha del título presentado quedando en archivo lo correspondiente.

Amparo Legal:

Art. 42 del R.G.R.P.

Art. 115 del R.I.R.P.

"Artículo 115.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero.

(...) En los casos de extinción de las empresas aludidas en el párrafo anterior, si el plazo del crédito garantizado hubiera vencido con anterioridad a la extinción, el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, se cuenta desde la inscripción de la extinción de la entidad

acreedora, salvo que ésta haya cedido la garantía real constituida a su favor a otra entidad financiera y dicha cesión se encuentra inscrita".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en las siguientes consideraciones:

- Conforme se aprecia de los documentos presentados, han transcurrido más de 10 años desde la inscripción de la hipoteca, indicando además que el monto de la misma es de U. 1,300'000.27 intis, que al cambio actual resulta una suma irrisoria.
- La entidad financiera Mutua de Vivienda Loreto, a cuyo favor se otorgó la hipoteca, inició su proceso de liquidación con Resolución SBS N° 073-93 del 16.09.2004, la misma que finalizó su proceso de liquidación con Resoluciones SBS N° 819-2001; consecuentemente dicha entidad financiera se encuentra liquidada.
- Finalmente, se indica que la entidad financiera Mutua de Vivienda Loreto está fuera del sistema financiero y ya no forma parte del mismo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca materia de cancelación se encuentra registrada en el asiento 1-D de la Ficha N° 27234 que continúa en la partida N° 00006305 del Registro de Predios de Pucallpa, constituida a favor de Mutua de Vivienda Loreto, por la suma de U. 1,302'000.21 intis, según documento privado de fecha 24.4.1991. Título archivado N° 3227 del 25.4.1991.

La Mutua de Vivienda Loreto se encuentra extinguida según consta del asiento A00002 de la partida electrónica N° 00029066 del Registro de Personas Jurídicas de Iquitos, inscripción realizada en mérito del título archivado N° 8951 del 09.9.2004.

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 cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede la cancelación por caducidad de una hipoteca sábana constituida en favor de una empresa del sistema financiero extinguida.
- Si la inscripción de la extinción de la empresa acreedora perteneciente al sistema financiero determina la extinción de la hipoteca constituida a su favor.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca 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.

2. En el artículo 3 de la Ley N° 26639, se señala lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 075 - 2009 - SUNARP-TR-L

"Las inscripciones de las hipotecas (...), 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".

En el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

*"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"*

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

En consecuencia, son distintas causales de extinción del derecho de hipoteca:

- La extinción de la obligación garantizada.
- La caducidad.

3. Siendo la caducidad aquella institución que determina la extinción del derecho por su no ejercicio dentro de un tiempo determinado, se tiene que el plazo de extinción regulado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad, dado que se adecúa a la naturaleza de aquella, teniendo en cuenta que el decurso del tiempo determina la extinción de un derecho, que en este caso es el asiento de inscripción de hipoteca, que a su vez determina la extinción de la hipoteca.

Ello implica que si el acreedor hipotecario ejercita la acción real antes del transcurso del plazo de extinción, entonces, la hipoteca no va a caducar. Si bien el supuesto de hipoteca en ejecución no se ha previsto de manera expresa en el artículo 3 de la Ley N° 26639 como eximente para su extinción, sin embargo se ha venido aplicando el criterio indicado en razón a que la extinción contemplada es una de caducidad y por consiguiente sólo va a producirse en la medida que el titular del derecho no lo ejercite dentro del plazo establecido.

Debe tenerse en cuenta la equivalencia del plazo de extinción regulado en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 con el plazo de prescripción extintiva de la acción real¹, que es de 10 años del vencimiento de la obligación garantizada; equivalencia que denota la intención de la norma, cual es, que caduquen aquellas hipotecas que no puedan ser ejecutadas en razón a que ha prescrito la acción real para el cobro de la deuda garantizada².

¹ Artículo 2001.- Prescriben, salvo disposición diversa de la ley:

1. A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad del acto jurídico.

² En el Dictamen de la Comisión de Justicia del Congreso de la República sobre los proyectos de Ley N° 931-95 y 1050-95, se señaló lo siguiente: "(...) Distinto es el caso de la extinción de las inscripciones prevista en el artículo 1049 del Código Civil de 1936. Debe reproducirse esta norma,

Por lo tanto, para que un derecho caduque es necesario que se presenten dos situaciones concurrentes: que transcurra el plazo de extinción y que el titular del derecho no lo haya ejercido. Basta que falte uno de dichos elementos para que no se produzca la caducidad.

4. Sin embargo, esta norma no resultaba aplicable para aquellos gravámenes constituidos a favor de empresas del Sistema Financiero, pues acorde con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La caducidad dispuesta por el artículo 3 de la Ley 26639 no era de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa del sistema financiero.

El artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, contenía la norma aplicable cuando se trataba de garantías constituidas a favor de empresas del sistema financiero, señalando que en los casos de extinción de las empresas del sistema financiero, si el plazo del crédito garantizado hubiera vencido con anterioridad a la extinción, el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 3 de la Ley 26639, se contaba desde la inscripción de la extinción de la entidad acreedora, salvo que ésta hubiese cedido la garantía real constituida a su favor a otra entidad del sistema financiero y dicha cesión se encontrase inscrita.

Lo dispuesto en el referido artículo se sustentaba en que si el plazo venció antes de que la empresa sujeta a la Ley General de Sistema Financiero se extinguiera, no le sería aplicable la Ley 26639, al encontrarse bajo los alcances de la Ley 26702, por ello el cómputo del plazo de los 10 años se iniciaba una vez que se extinguiera la entidad acreedora al estar fuera del ámbito de la Ley 26702.

5. Sin embargo, debe tenerse presente que el reglamento que regula las inscripciones en el Registro de Predios ha sido modificado mediante la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN. Dicha resolución ha sido publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30.8.2008, la misma que aprueba el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en cuya Primera Disposición Transitoria se señala lo siguiente: "El presente Reglamento entrará en vigencia a los 30 días de su publicación en el diario oficial El Peruano y se aplicará inclusive a los procedimientos en trámite."

De acuerdo a dicha disposición transitoria, el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios entró en vigencia a partir del 30 de setiembre del 2008 y sus normas se aplicarán de manera inmediata, incluso a los procedimientos de inscripción que aún se encuentren en trámite. En el presente caso, el procedimiento registral se inició el 22.08.2008 con la presentación del título N° 17618, es decir cuando aún no se encontraba vigente el nuevo Reglamento; sin embargo, estando aún vigente el asiento de presentación del referido título (es decir, no habiendo aún concluido dicho procedimiento), resultarían aplicables al caso bajo análisis las disposiciones del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

pero cambiando el antiguo plazo de treinta años por el de diez, dado que éste es el nuevo término de la prescripción extintiva de la acción real (...)"

RESOLUCIÓN No. - 075 - 2009 - SUNARP-TR-L

Cabe señalar que sobre la materia, el vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contiene la siguiente disposición:

*"Art. 92º.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero
Lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702 no resulta aplicable a las empresas del sistema financiero cuya personalidad jurídica se ha extinguido, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 87º."*

El referido artículo 87 regula los supuestos de caducidad previstos en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

6. Ahora bien, de la revisión de los antecedentes registrales, esta instancia verifica que la acreedora hipotecaria, Mutual de Vivienda de Loreto, se encuentra extinguida con el consiguiente cierre de la partida registral.

En tal sentido, procede analizar si se ha producido el supuesto de caducidad de la hipoteca conforme al artículo 3 de la Ley N° 26702, teniendo en cuenta las reglas establecidas en el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente.

Dicho artículo establece en el párrafo segundo, referido a los gravámenes que garantizan créditos, como es la hipoteca *submateria*, lo siguiente:

"(...) la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, sólo caducarán si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada."

7. Al respecto, revisado el título archivado N° 3227 del 25 de abril de 1991, que dio lugar a la inscripción de la hipoteca *submateria*, se aprecia que se constituyó con el objeto de "garantizar el pago de las deudas y responsabilidades en general hasta por la cantidad de l/m. 1,302.21 que tiene o pudiera tener Elena Paredes Dávila frente a la Mututal, por concepto de descuento de pagarés, aceptaciones, renovaciones, avances en cuenta corriente, avales, créditos en cuenta corriente, fianzas otorgadas, para garantizar obligaciones de terceros a favor de la Mututal, ya fueran los afianzados, personas naturales o jurídicas y en general cualquier obligación que directa o indirectamente adquiriera doña Elena Paredes Dávila a favor de la Mututal (...)."

De la referida cláusula se aprecia que la hipoteca garantiza una obligación determinada, así como obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas, en cuyo caso, conforme al precitado artículo 87 del Reglamento especial, a efectos de determinar la caducidad, deberá acreditarse fehacientemente el nacimiento de la obligación, lo que no se ha verificado en el presente caso.

Por tanto, no procede disponer la cancelación por caducidad de la hipoteca *submateria*.

RESOLUCIÓN No. - 075 - 2009 - SUNARP-TR-L

8. Sin embargo, teniendo en cuenta que la rogatoria de inscripción está referida a la cancelación de la hipoteca, es pertinente analizar lo siguiente:

- a) Si el Tribunal puede aplicar una norma jurídica que no ha sido invocada por el apelante.
- b) Si la inscripción de la extinción de la persona jurídica determina la extinción de la hipoteca.

9. El artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relativo al principio *iura novit curia* establece que *"el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes"*.

Asimismo, la primera disposición complementaria del citado cuerpo legal señala que *"las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales siempre que sean compatibles con su naturaleza"*.

10. De otro lado, la Ley del Procedimiento Administrativo General dispone en el último párrafo del artículo IV del Título Preliminar, concerniente a los Principios del Procedimiento Administrativo, que *"la relación de principios anteriormente enunciados no tiene carácter taxativo"*.

Del tenor de los dos párrafos precedentes se desprende que el principio *iura novit curia*, es decir, la potestad que tienen los jueces de aplicar la norma jurídica idónea aun cuando no haya sido invocada por los justiciables, resultaría también aplicable a los funcionarios públicos en los procedimientos administrativos, por lo que este colegiado se avocará a resolver el presente caso aplicando la norma pertinente que permite admitir la inscripción de la rogatoria de cancelación de la hipoteca.

11. Tal como se señalara, la acreedora hipotecaria se encuentra extinguida según se desprende del citado asiento A00002 de la partida electrónica N° 00029066 del Registro de Personas Jurídicas de Iquitos, extendido en mérito del título archivado N° 8951 del 09.09.2004.

Para que la obligación exista se necesita de los siguientes elementos: los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En el caso de la presencia de los sujetos que forman parte de la obligación, en este caso deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la necesaria presencia de dichos sujetos que vienen a ser partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

12. Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre³, citando a Pothier, *"no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor; el que la ha contraído se llama deudor"*

³ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial 1994. Pág. 140.

En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse, y por consiguiente dejar de ser sujetos de derechos y obligaciones⁴, se extinguen también las relaciones obligatorias en las que fueron parte, al no ser posible la sucesión universal en favor de otra persona natural o jurídica. Por ello es que, en forma previa a la extinción de una persona jurídica, ésta se disuelve y liquida, con la finalidad que en esta etapa, concluyan todas sus relaciones jurídicas.

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza señala, refiriéndose a la disolución: *"Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse."*⁵

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

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

Dicho criterio se plasmó entre otras, en las Resoluciones Ns° 632-2001-ORLC/TR del 28.12.2001, 109-2004-SUNARP-TR-L del 27.2.2004, 149-2004-SUNARP-TR-L del 13.3.2004, 250-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004⁶.

Evidentemente se ha supeditado dicha extinción de la hipoteca al hecho que no se haya registrado la cesión de la hipoteca a favor de persona natural o jurídica.

14. Dicho criterio del Tribunal Registral no toma en cuenta el hecho que la empresa acreedora haya pertenecido al sistema financiero, ni el cómputo del plazo de vencimiento del crédito garantizado, en razón a que el supuesto de extinción no es el de caducidad, regulado actualmente en el Art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente, sino el de extinción de la hipoteca como consecuencia de la extinción de la obligación garantizada (numeral 1 del Art. 1122 del Código Civil), no estableciendo dicha norma excepción alguna para su aplicación.

⁴ Conforme al artículo 6 de la Ley General de Sociedades, la sociedad adquiere su personalidad jurídica con la inscripción y la mantiene hasta que se inscribe su extinción.

⁵ ELÍAS LAROZA, Enrique. *Derecho Societario Peruano*. Tomo III. Editora Normas Legales, Lima 1999. Pág. 1078.

⁶ En la Resolución N° 250-2004-SUNARP-TR se señaló lo siguiente: *"La extinción de la persona jurídica acreedora supone la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, situación que importa asimismo la extinción de la hipoteca, siempre que no aparezca la cesión de sus derechos en la partida registral del bien gravado o en la partida registral de la persona jurídica"*.

En el presente caso, al haberse inscrito la extinción de la empresa acreedora, la Mutual de Vivienda de Loreto, y no haberse registrado ninguna cesión de la hipoteca solicitada cancelar, se tiene que resulta de aplicación el numeral 1 del artículo 1122 del código sustantivo, por lo que debe procederse a la cancelación de dicha hipoteca, por ser un caso de extinción de dicha garantía hipotecaria por extinción de la obligación garantizada.

Corresponde, por lo tanto, revocar la tacha formulada por el Registrador.

15. Es menester señalar que si bien en el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente se dispone que lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702 no resulta aplicable a las empresas del sistema financiero cuya personalidad jurídica se ha extinguido, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 87, debe tenerse en cuenta que dicha norma regula la caducidad de la inscripción de los gravámenes, como se ha señalado en los puntos 5 y 6, y no la extinción de hipoteca por extinción de la obligación, contemplado en el inciso 1 del artículo 1122 del Código Civil, supuesto aplicable al presente caso.

16. Los derechos registrales se encuentran cancelados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la tacha formulada por el Registrador del Registro de Predios de Pucallpa al título referido en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** de conformidad con los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
 Presidenta de la Primera Sala
 del Tribunal Registral

[Handwritten signature of Rosario del Carmen Guerra Macedo]

MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
 Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature of Martha del Carmen Silva Diaz]

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
 Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature of Luis Alberto Aliaga Huaripata]

0900110.doc

10. Vigencia de la modificación del estatuto

La modificación del estatuto rige desde la fecha en que la asamblea general la aprueba, salvo acuerdo distinto de la misma.

Criterio sustentado en la Resolución N°1198-A-2009-SUNARP-TR-L del 5 de agosto de 2009.



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1198-A-2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 05 ABO. 2009



APELANTE : **ALDO JOSÉ URIBE FLORES**
TÍTULO : N° 6108 de 12.3.2009
RECURSO : H.T.D. N° 2009-04470 de 05.05.2009
REGISTRO : de Personas Jurídicas de Ica.
ACTO : PRÓRROGA DE MANDATO DE JUNTA DIRECTIVA

SUMILLA

Vigencia de la modificación del estatuto:

"La modificación del estatuto rige desde la fecha en que la asamblea la aprueba, salvo acuerdo distinto de la misma".

Prórroga y reelección de consejos directivos

"Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prórroga de la Junta Directiva del Sindicato Único de Choferes de Ica - SUCHI.

A tal efecto se adjunta:

Copia certificada notarialmente del acta de Asamblea Universal de Asociados celebrada el 12.3.2009.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) de Ica, Yaskara Patricia Ferrari Ruiz efectuó la tacha sustantiva del título por los siguientes fundamentos:

1) Se tacha el presente título al amparo de lo prescrito por el artículo 42, literal a) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud de lo establecido por el artículo 32, literales a, b, c y d del mismo citado reglamento y el artículo 2011 del Código Civil, por cuanto, no es posible la admisión del acuerdo de prórroga del mandato de la actual junta directiva por el periodo de 5 años conforme a lo regulado por la actual y vigente redacción de los artículos 46 y 63 del estatuto inscrito del SUCHI, dado que la prórroga regulada en la nueva redacción de los artículos 46 y 63 del estatuto es aplicable a los nuevos directivos que se elijan al amparo

RESOLUCIÓN No. -1498-A-2009 – SUNARP-TR-L

de dicho estatuto (que prescribe que estos tendrán 5 años de duración en su periodo, pudiendo reelegirse y/o prorrogables por 5 años más) dado que en la asamblea que acordó modificar el estatuto para permitir la prórroga, no se adoptó acuerdo alguno respecto a la situación del consejo directivo que se hallaba reelegido para el periodo julio 2007 – julio 2009 al amparo del estatuto anterior vigente al momento de la elección y reelección de dicha directivas, el cual únicamente permitía la reelección de sus directivos por un periodo, habiendo ya hecho dicha directiva, uso de tal derecho; pues si bien el estatuto ha sido modificado parcialmente, admitiéndose la prórroga del mandato de la directiva elegida, empero esta modificación se efectuó cuando ya estaba en funciones el consejo directivo reelegido el 01 de junio de 2007; por lo que corresponde de acuerdo al presente análisis es dilucidar entonces, cual es el estatuto aplicable a este consejo directivo:



De acuerdo a lo planteado en la presente esquela, aplicarse el estatuto aprobado en la asamblea del 14 de setiembre de 2007 al consejo directivo reelegido el 01.06.2007, implicaría una aplicación retroactiva por lo que la tacha se sustenta en aplicación inmediata de la norma estatutaria, dado que en el caso analizado tenemos que el estatuto que regía al momento de reelegirse al consejo directivo presidido por don Aldo Guillermo Uribe Pinedo, no establecía lo que si establece la nueva norma estatutaria (que el consejo directivo podrá ser prorrogado). Por lo que estamos, ante un conflicto de normas estatutarias en el tiempo.

Al respecto, Marcial Rubio Correa, explica la teoría de los derechos adquiridos y la teoría de los hechos cumplidos para entender los problemas de la aplicación de las normas en el tiempo.

Según la primera teoría son derechos adquiridos aquellos que han entrado en nuestro dominio, que hacen parte de él y de los cuales ya no puede privarnos aquí de quien los tenemos (...)

En otras palabras lo que formalmente plantea la teoría de los derechos adquiridos es la ultractividad de la normatividad bajo cuya aplicación inmediata se originó el derecho adquirido.

Sin embargo, la teoría de los hechos cumplidos es la que prefiere el carácter innovador de las normas y que por lo tanto, opta por la aplicación inmediata de estas, de tal modo que las normas vigentes se aplican de manera inmediata a toda circunstancia. De acuerdo a lo señalado por Marcial Rubio, el argumento que sustenta esta teoría es que "las leyes posteriores deben suponerse mejores que las anteriores y por lo tanto, deben ponerse en inmediata vigencia."

Ante la existencia de estas teorías debe analizarse la legislación vigente a efectos de verificar cuál de estas es la que se recoge:

- El artículo 103 de la Constitución Política del Perú sustituido por el artículo 2 de la Ley 38389 publicado el 17.11.2004, establece: " (...) 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". Así se consagra el principio de irretroactividad de las normas, salvo en materia penal y en los casos en que favorezca al reo.

- El artículo 109 de la Constitución señala: La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.
- De otro lado, el artículo II 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.
- Del mismo modo, el artículo 2121 del Código Civil, preceptúa que a partir de su vigencia, las disposiciones de este código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Vemos pues, que nuestra legislación reconoce ante un conflicto de la aplicación de normas en el tiempo, la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos, conforme a los siguientes casos:

- Cuando los hechos, situaciones o relaciones se iniciaron, desarrollaron y concluyeron en sus efectos antes de la nueva ley, son irrevisables porque su aplicación retroactiva de la nueva norma es imposible salvo los casos establecidos en la propia constitución política.
- Cuando los hechos, se han iniciado bajo la vigencia de la nueva normatividad rige el principio de aplicación inmediata y en consecuencia se rigen por ésta. No hay efectos ultractivos de normatividad anterior, y;
- **Cuando los hechos se han iniciado durante la vigencia de la normatividad anterior y siguen existiendo o produciendo efectos durante la nueva, rige la teoría de los hechos cumplidos** lo que equivale a decir: "Lo ocurrido con anterioridad a la modificación del estatuto se ha regido por la normatividad anterior y no procede la aplicación retroactiva de la nueva norma estatutaria", mientras que "lo que ocurra de la modificación del estatuto en adelante, se rige por el principio de la aplicación inmediata de la nueva normatividad".

En el caso de la asociación en referencia, tenemos un consejo directivo que fue elegido bajo la normatividad anterior y seguía con mandato vigente al momento de la entrada en vigencia de la nueva norma, no habiendo pronunciamiento de dicha asamblea sobre el mandato de dicha directiva, conforme se aprecia también del contenido de los artículos modificados, por lo que se aplica la teoría de los hechos cumplidos. Es decir, que siendo que la reelección del consejo directivo se realizó estando vigente el estatuto anterior, el periodo de mandato deberá estar regido por el estatuto anterior y será el nuevo consejo directivo elegido con posterioridad a la modificación a la que se aplicará las nuevas normas estatutarias. (Criterio este que ha sido recogido en la Resolución N° 273-2007-SUNARP-TR-L del 11.5.2007).

En tal sentido se procede a tachar el presente título.

2) Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, se deja constancia que el artículo 48 del estatuto señala que: "La convocatoria para la asamblea ordinaria de fiscalización en la que se nombre el Comité Electoral, deberá efectuarse 30 días antes del vencimiento de las funciones de la junta directiva", que en el presente caso vence recién el 31 de julio del 2009".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

1. Con fecha 12.3.2009 se llevó a cabo la asamblea universal de asociados la cual se realizó cumpliendo con los requisitos de convocatoria que exige dicho estatuto, la que tuvo como único punto de agenda: la situación administrativa de la junta directiva del SUCHI, habiéndose adoptado el acuerdo de prorrogar las funciones de la junta directiva del SUCHI, de julio



RESOLUCIÓN No. - 1198A-2009 – SUNARP-TR-L

del año 2009 a julio del año 2014, pedido que fue aprobado por aclamación de los socios asambleístas.

2. Agrega que la Registradora Pública aduce que la ley no es retroactiva, lo que considera fuera de toda lógica jurídica ya que el estatuto también se modificó en cuanto a los poderes y atribuciones de los que se encuentran premunidos, el Secretario General y el Secretario de Economía del SUCHI, facultades que empezaron a regir desde el día siguiente de su inscripción; por lo tanto, las modificaciones realizadas en el estatuto referente a la prórroga de la junta directiva del SUCHI, de igual forma, deben regir hacia delante.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



A fojas 11 del Tomo 2 que continúa en la partida electrónica N° 11002415 del Registro de Personas Jurídicas – Asociaciones- de Ica se encuentra registrado el Sindicato Único de Choferes de Ica. – SUCHI.

En el asiento 27 de dicha partida se encuentra inscrita, a mérito del título N° 8763 de 5.6.2007, la última Junta Directiva, cuyo periodo de mandato abarca desde julio 2007 a julio 2009 y está conformada por: Secretario General- Aldo G. Uribe Pineda, Sub-Secretario General: Jorge N. Saravia Jurado, Secretario de Organización: Antonio Alvarado Aquino, Secretario de Economía: Luis A. Canales Bohórquez, Secretario de Defensa: Ernesto Lavanda Casma, Secretario Fiscalizador: Nicolás Ramírez Triveño, Secretario de Actas y Archivo: Mario Uribe Flores.

En el asiento 29 consta registrada la modificación parcial del estatuto aprobada mediante Asamblea Ordinaria Fiscalizadora Universal de fecha 14.9.2007. Entre otros artículos, se modificó el artículo 46, en el que se señaló:

Artículo 46.- Las elecciones de la Junta Directiva del SUCHI se realizarán en votación secreta y su período será de 05 años, pudiéndose obviar dichas elecciones y prorrogarse en asamblea general ordinaria fiscalizadora, las funciones de los cargos directivos por el tiempo indicado de 5 años.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Desde cuándo entra en vigor la modificación de un estatuto?
- ¿Cuál es la fecha de vigencia del estatuto que prevé la prórroga para que proceda la inscripción del acuerdo de prórroga del consejo directivo?.

VI. ANÁLISIS

1. Por medio del título venido en grado se solicita la inscripción del acuerdo adoptado por la Asamblea Universal de Asociados celebrada el 12 de marzo de 2009, por el que se prorrogan las funciones de la Junta Directiva vigente del SUCHI – Sindicato Único de Choferes de Ica, por cinco años, es decir en el período comprendido entre julio 2009 a julio 2014.



2. La registradora pública que tuvo a su cargo la calificación del título de alzada ha denegado el pedido de inscripción aduciendo que la Junta Directiva fue elegida bajo la vigencia del estatuto anterior a la modificatoria y que continuaba con mandato vigente al momento de la entrada en vigencia de la nueva norma, no habiendo pronunciamiento en dicha asamblea sobre el mandato de la directiva, por lo que se aplica la teoría de los hechos cumplidos. Sostiene además que la reelección de la Junta Directiva se realizó estando vigente el estatuto anterior, por tanto el período de mandato deberá estar regido por el estatuto anterior y será la nueva directiva que se elija con posterioridad a la modificación a la que se aplicará las nuevas normas estatutarias. Añade que este criterio ha sido recogido en la Resolución N° 273-2007-SUNARP-TR-L del 11.5.2007.

3. De la revisión de los antecedentes registrales correspondientes se verifica que conforme consta en el asiento 27 de la partida registral del Sindicato en mención, la Junta Directiva conformada tal como se ha señalado en el rubro IV "Antecedente registral" fue "ratificada" mediante Asamblea Ordinaria Fiscalizadora del 1.6.2007 para el período comprendido entre julio 2007 a julio 2009. En el asiento se consignó que este acuerdo se adoptó conforme a lo regulado por el artículo 63 del estatuto. El estatuto vigente a dicha fecha era el inscrito en el asiento A0018, que fue aprobado por asambleas del 22-3-2002 y 27-6-2002, elevado a escritura pública el 8-5-2002 y aclaración del 8-7-2002. Dicho artículo señalaba lo siguiente:

Art. 63.- Si el Comité Ejecutivo ha cumplido eficazmente sus funciones con honestidad y dignidad logrando la prosperidad de la institución dejando saneado el patrimonio, podrá ser reelegido por aclamación de la asamblea general ordinaria fiscalizadora por un período más, cuya proclamación tendrá la misma validez que un proceso electoral con voto secreto.

4. Con posterioridad, por asamblea del 14-9-2007, se modificó parcialmente el estatuto. Esta modificación parcial se inscribió en el asiento 29 de la partida registral. Entre los artículos modificados se encontraba el artículo 46, siendo su nuevo tenor el siguiente:

Art. 46.- "Las elecciones de la Junta Directiva del SUCHI se realizarán en votación secreta y su período será de 05 años, pudiéndose obviar dichas elecciones y prorrogarse en asamblea general ordinaria fiscalizadora, las funciones de los cargos directivos por el tiempo indicado de 5 años".

Se modificó también el artículo 63 de la norma interna de la persona jurídica, con el siguiente tenor:

Art. 63.- "Si la Junta Directiva ha cumplido eficazmente sus funciones con honestidad y dignidad logrando la prosperidad de la institución, dejando saneado el patrimonio, podrá ser reelegido y/o prorrogadas sus funciones, por aclamación de asamblea general ordinaria fiscalizadora por 05 años más, cuyas decisiones tendrán el mismo valor que un proceso electoral con voto secreto."

5. Al respecto, debe señalarse que a través del Decimotercer Precedente aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP se precisó que: "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 electoral alguno."

RESOLUCIÓN No. -198-A- 2009 – SUNARP-TR-L

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

Este precedente se sustenta en Resolución N° 022-2005-SUNARP-TR-A en la que se desarrollan las consideraciones que a continuación se citan, que son aplicables al caso subexámine.

Como puede verse del artículo 63 antedicho, la norma suprema interna de la asociación regula dos supuestos distintos: la prórroga y 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.

6. 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, el Dr. Manuel de La Puente y Lavalle, cuando comenta el artículo 1417° 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 título submateria, debemos entender que la prórroga, (salvo que el estatuto hubiera establecido expresamente lo contrario) del periodo de mandato de la Junta Directiva cuya inscripción se pretende, no implica proceso eleccionario alguno, proceso que por definición es un concurso entre varias listas.

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 venci, esta prórroga siempre debe acordarse con anterioridad, aun cuando sus efectos se produzcan cuando el periodo venza.

Lo que ya venci 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 1417° 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"*.

7. Ahora bien, de acuerdo con los conceptos vertidos en los acápite precedentes se concluye que para la inscripción de la prórroga de la vigencia del mandato de los integrantes de la Junta Directiva se hace necesario que haya previsión expresa en el estatuto y que el acuerdo se adopte antes de que concluya el periodo de funciones.

Siendo ello así, y teniendo en cuenta que los artículos 46 (duración del periodo del mandato y prórroga) y 63 (reelección y prórroga), entre otros, fueron aprobados por acuerdo a la Asamblea Ordinaria Fiscalizadora Universal de 14.9.2007; corresponde determinar desde qué momento

surte efectos para los asociados la modificación del estatuto aprobada en asamblea general? .

A fin de responder esta interrogante, debe considerarse que en nuestro sistema registral la inscripción no es constitutiva, salvo las excepciones expresamente previstas, por lo tanto la modificación de estatuto no requiere de la inscripción para surtir efectos.

Asimismo, la ley señala que el estatuto debe constar por escritura pública (artículo 81 del Código Civil); sin embargo, no sanciona con nulidad la inobservancia de tal formalidad, por tanto la escritura pública no es un requisito de validez de la modificación de estatuto.

A tenor de lo expresado, se concluye que aprobada la modificación de estatuto por el órgano máximo de la asociación (órgano supremo de la asociación y competente para adoptar tal acuerdo) ésta surtirá todos sus efectos para los asociados; debiendo señalarse que el referido órgano podrá acordar que los efectos del acuerdo se sujeten a modalidades, como podría ser el acuerdo por el cual se posterga la entrada en vigencia de la modificación hasta determinada fecha, o se sujete al cumplimiento de determinada condición.

Conforme se aprecia en la partida registral del Sindicato Único de Choferes de Ica – SUCHI, los artículos 46 y 63 del estatuto modificado contemplan la prerrogativa de la prórroga del periodo de funciones de la junta directiva. Esta modificación del estatuto se acordó el 14-9-2007, no estando los efectos de este acuerdo de modificación sujetos a ninguna modalidad.

Además, se comprueba del asiento 27 que la Junta Directiva se encuentra vigente hasta julio del año 2009. Igualmente se advierte que la asamblea universal de asociados que constituye el título venido en grado, fue realizada el 12 de marzo de 2009; es decir, cuando aun no había vencido el periodo de funciones de la junta directiva cuya prórroga se pretende; por tanto, la solicitud de inscripción se enmarca dentro de lo normado por el precedente invocado.

8. No obstante, es de mencionarse que en la aplicación de este precedente se han generado distintas interpretaciones respecto a la fecha de vigencia del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga:

a) En algunas resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga así lo prevea* (Resolución N° 076-2006-SUNARP-TR-A).

b) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de convocatoria a la asamblea que acuerda la prórroga así lo prevea* (Resolución N° 897-2009-SUNARP-TR-L).

c) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga de un determinado consejo directivo *siempre que a la fecha en que dicho consejo fue elegido el estatuto ya hubiera permitido la prórroga del consejo directivo*. Si el estatuto vigente a la fecha de elección del consejo directivo no preveía la prórroga, la modificación posterior del estatuto permitiéndola no será aplicable a dicho consejo directivo que se encuentra en funciones, pues su periodo debe estar regido por el estatuto



A

A

RESOLUCIÓN No. - 1198-A-2009 – SUNARP-TR-L

anterior. En tal sentido, será a los nuevos directivos elegidos con posterioridad a la modificación a los que se aplicarán las nuevas normas estatutarias que permiten la prórroga (Resolución N° 884-2009-TR-L).

9. En atención a la discrepancia de criterios existentes sobre la materia, en el Pleno L celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009 se sometió a votación y se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga”.

En este sentido, se concluyó que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga así lo prevea*, atendiendo a las siguientes consideraciones:

a) Cuando el consejo directivo fue elegido estando vigente un estatuto que no prevea la prórroga y durante el periodo de funciones de dicho consejo, se acuerda la modificación del estatuto, permitiendo la prórroga, estamos ante un consejo directivo que inició sus funciones con un determinado marco estatutario, el que luego es modificado.

b) Como lo ha señalado reiterada jurisprudencia registral, nuestra legislación reconoce ante un conflicto de aplicación de normas en el tiempo, la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos. Conforme a esta teoría, cuando los hechos, situaciones o relaciones se iniciaron durante la vigencia de la normatividad anterior y siguen existiendo o produciendo efectos durante la nueva normatividad, lo ocurrido con anterioridad a la modificación se ha regido por la normatividad anterior y no procede la aplicación retroactiva de la nueva. En cambio, lo que ocurra con posterioridad a la modificación, se rige por la nueva normatividad, en virtud a la aplicación inmediata de la nueva normatividad.

c) En reiterada jurisprudencia se ha señalado que la modificación de estatutos acordada por la asamblea general surte efectos de inmediato para los asociados, salvo que la asamblea general acuerde que los efectos del acuerdo se sujeten a modalidades, como podría ser el acuerdo por el cual se posterga la entrada en vigencia de la modificación hasta determinada fecha, o se sujete al cumplimiento de determinada condición. En tal sentido, la modificación del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga, entra de inmediato en vigor.

d) Si ya se encuentra en vigor la norma estatutaria que permite la prórroga, la asamblea general podrá acordar la prórroga del consejo directivo, pues este acuerdo de prórroga se rige por las normas estatutarias vigentes a la fecha en que se adopta este acuerdo (aplicación inmediata de la nueva norma estatutaria).

e) Si por el contrario, se considerara que la norma estatutaria que debe regir es la anterior que no permitía la prórroga (que ya no está en vigor) se estaría aplicando ultractivamente la norma estatutaria derogada, y se estaría inaplicando la norma vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo.

10. Adicionalmente, es pertinente señalar que el supuesto a que se contrae la Resolución N° 273- 2007-SUNARP- TR-L en la que se fundamentó la registradora para denegar la solicitud de inscripción, difiere del caso que se presenta bajo el título venido en grado, toda vez que en dicha circunstancia se pretendía interpretar que en aplicación automática del nuevo estatuto y sólo por el mérito de haberse modificado el periodo de funciones, la Junta

Directiva en funciones ampliaba su vigencia en el cargo. En cambio, en el título objeto de impugnación existe un acuerdo adoptado en Asamblea de Asociados por el que se aprueba la prórroga del periodo de funciones.

Por consiguiente, corresponde **revocar** la tacha sustantiva del título, a que se refiere el primer numeral de la esquila correspondiente.

11. Así también la registradora se ha pronunciado en el sentido que la convocatoria para la asamblea ordinaria de fiscalización en la que se nombra al Comité Electoral, debe efectuarse treinta días antes del vencimiento de las funciones de la junta directiva, de conformidad con lo regulado en el artículo 48 del estatuto; cumpliéndose esta fecha recién el 31 de julio de 2009.

Con relación a ello, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con las definiciones antes señaladas, por medio del título venido se ha solicitado la prórroga del periodo de funciones de la Junta Directiva vigente por cinco años adicionales, es decir, hasta el mes de julio del año 2014; en consecuencia, no resulta necesario llevar a cabo un proceso eleccionario, y por ende, tampoco se requiere el nombramiento de un Comité Electoral para tal fin.

Por tanto, corresponde **revocar el segundo** numeral de la esquila de tacha.

12. Sin perjuicio de lo antes expresado, corresponde destacar que según se señala, la asamblea general del 12 de marzo de 2009, tiene la naturaleza de universal por contar con la participación de todos los asociados, por lo que no se requiere la acreditación de la convocatoria. Sin embargo, si se requiere la acreditación del quórum. Al respecto, en el acta consta el nombre y firma de 16 asistentes, sin embargo no se ha presentado copia autenticada del padrón de asociados, para verificar la universalidad de la asamblea.

Al presente título no le resulta aplicable el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias – por haberse presentado el título antes de la entrada en vigor de dicho reglamento -, por lo que el interesado puede optar entre: a) presentar copia certificada del respectivo libro padrón de asociados o b) presentar la declaración jurada a que se contrae la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN.

En consecuencia, corresponde denegar la inscripción conforme a lo señalado en el presente punto.

13. Sin perjuicio de lo antes señalado, es de verse que en el asiento A00034 de la partida registral N° 11002415 del Sindicato Único de Choferes de Ica – SUCHI consta la anotación del recurso de apelación interpuesto el 21 de abril de 2009 contra la tacha sustantiva formulada al título N° 5380 del 3.3.2009, es decir anterior al título materia de impugnación.

De conformidad con el principio registral de prioridad consagrado en los artículos 2016 (prioridad preferente) y 2017 (prioridad excluyente) del Código Civil: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” y “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.



RESOLUCIÓN No. - 1198-A - 2009 - SUNARP-TR-L

Dichos preceptos son complementados por los artículos IX¹ y X² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Como se aprecia, el origen y fundamento del principio registral de prioridad debe ser entendido: cuando se trata de los derechos que pueden coexistir pero con rango distinto de acuerdo a la fecha de su ingreso al Registro, en la protección de la prioridad preferente y; cuando se trate de títulos que hubiesen llegado al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, en rechazar los derechos que fuesen incompatibles con aquéllos.

Es decir que tratándose de una pluralidad de derechos compatibles, todos ellos pueden acceder al Registro, teniendo prevalencia los ingresados con anterioridad y, tratándose de derechos incompatibles, después de la inscripción del primero en el tiempo, se produce el cierre registral para los posteriores.

Como ya se ha señalado, de acuerdo con lo prescrito en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la prioridad excluyente impide la inscripción de los títulos incompatibles cuando existan títulos presentados con anterioridad que se encuentran en trámite de inscripción y no sólo cuando se hubiesen registrado los presentados con anterioridad. Sin embargo, si los títulos incompatibles anteriores se encuentran en trámite, el cierre para los posteriores es temporal, pues si concluyera la vigencia del asiento de presentación de dichos títulos anteriores incompatibles sin que llegaran a inscribirse, el impedimento para la inscripción del título posterior quedará levantado.

El artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

Del mismo modo, debe tenerse en cuenta que con arreglo a lo expresado en múltiples pronunciamientos (Resolución N° 215-2007- SUNARP-TR-L, Resolución N° 469-2007-SUNARP-TR-L, Resolución N° 717-2007-SUNARP-TR-L, Resolución N° 419-2008-SUNARP-TR-L); dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.

En lo que respecta a títulos idénticos, la incompatibilidad se presenta por cuanto la inscripción del título anterior impedirá la inscripción del título posterior, por cuanto un mismo título no puede inscribirse dos veces.

En el caso sub examine, se comprueba que a través del título N° 5380 del 3.3.2009, respecto del cual se ha interpuesto recurso de apelación, se solicita la inscripción de la prórroga de funciones de la Junta Directiva del Sindicato Único de Choferes de Ica (SUCHI) para el período que se inicia en julio del 2009 y finaliza en julio del 2014, a mérito de copias certificadas por notario de Ica, César E. Sánchez Baiocchi, del acta de la asamblea ordinaria fiscalizadora del 2.3.2009 del Sindicato Único de Choferes de Ica

¹ "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."

² "X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha."

(SUCHI), esto es, el mismo acto que se pretende inscribir mediante el título venido en grado.

Siendo ello así, debe procederse a la suspensión del título alzado, de conformidad con el inciso a)³ del artículo 29 del RGRP.

14. 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, conforme lo dispone el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos. En el presente caso está acreditado el pago total de los derechos registrales correspondientes.

Interviene como Vocal Suplente, Gilmer Marrufo Aguilar, de conformidad con la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 112-2009-SUNARP/ PT de 17 de junio de 2009,

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Ica al título señalado en el encabezamiento, **SEÑALAR** que el título tiene el defecto subsanable indicado en el numeral 12 del análisis, y **DISPONER** la suspensión del título apelado por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
 Presidenta de la Tercera Sala
 del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BÉDREGAL
 Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR
 Vocal (s) del Tribunal Registral

0901380.doc

³ T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS: Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación: Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: a) 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. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior(...)

11.

Precisión al precedente relativo a prórroga y reelección de consejos directivos, aprobado en el 10° pleno

Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga.

Criterio sustentado en la Resolución N°1198-A-2009-SUNARP-TR-L del 5 de agosto de 2009.



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1198-A-2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 05 AGO. 2009



APELANTE : ALDO JOSÉ URIBE FLORES
TÍTULO : N° 6108 de 12.3.2009
RECURSO : H.T.D. N° 2009-04470 de 05.05.2009
REGISTRO : de Personas Jurídicas de Ica.
ACTO : PRÓRROGA DE MANDATO DE JUNTA DIRECTIVA

SUMILLA

Vigencia de la modificación del estatuto:

"La modificación del estatuto rige desde la fecha en que la asamblea la aprueba, salvo acuerdo distinto de la misma".

Prórroga y reelección de consejos directivos

"Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prórroga de la Junta Directiva del Sindicato Único de Choferes de Ica - SUCHI.

A tal efecto se adjunta:

Copia certificada notarialmente del acta de Asamblea Universal de Asociados celebrada el 12.3.2009.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) de Ica, Yaskara Patricia Ferrari Ruiz efectuó la tacha sustantiva del título por los siguientes fundamentos:

1) Se tacha el presente título al amparo de lo prescrito por el artículo 42, literal a) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud de lo establecido por el artículo 32, literales a, b, c y d del mismo citado reglamento y el artículo 2011 del Código Civil, por cuanto, no es posible la admisión del acuerdo de prórroga del mandato de la actual junta directiva por el periodo de 5 años conforme a lo regulado por la actual y vigente redacción de los artículos 46 y 63 del estatuto inscrito del SUCHI, dado que la prórroga regulada en la nueva redacción de los artículos 46 y 63 del estatuto es aplicable a los nuevos directivos que se elijan al amparo

RESOLUCIÓN No. -198-A- 2009 – SUNARP-TR-L

de dicho estatuto (que prescribe que estos tendrán 5 años de duración en su periodo, pudiendo reelegirse y/o prorrogables por 5 años más) dado que en la asamblea que acordó modificar el estatuto para permitir la prórroga, no se adoptó acuerdo alguno respecto a la situación del consejo directivo que se hallaba reelegido para el periodo julio 2007 – julio 2009 al amparo del estatuto anterior vigente al momento de la elección y reelección de dicha directivas, el cual únicamente permitía la reelección de sus directivos por un periodo, habiendo ya hecho dicha directiva, uso de tal derecho; pues si bien el estatuto ha sido modificado parcialmente, admitiéndose la prórroga del mandato de la directiva elegida, empero esta modificación se efectuó cuando ya estaba en funciones el consejo directivo reelegido el 01 de junio de 2007; por lo que corresponde de acuerdo al presente análisis es dilucidar entonces, cual es el estatuto aplicable a este consejo directivo:

De acuerdo a lo planteado en la presente esquela, aplicarse el estatuto aprobado en la asamblea del 14 de setiembre de 2007 al consejo directivo reelegido el 01.06.2007, implicaría una aplicación retroactiva por lo que la tacha se sustenta en **aplicación inmediata** de la norma estatutaria, dado que en el caso analizado tenemos que el estatuto que regía al momento de reelegirse al consejo directivo presidido por don Aldo Guillermo Uribe Pinedo, no establecía lo que si establece la nueva norma estatutaria (que el consejo directivo podrá ser prorrogado). Por lo que estamos, ante un conflicto de normas estatutarias en el tiempo.

Al respecto, Marcial Rubio Correa, explica la teoría de los derechos adquiridos y la teoría de los hechos cumplidos para entender los problemas de la aplicación de las normas en el tiempo.

Según la primera teoría son derechos adquiridos aquellos que han entrado en nuestro dominio, que hacen parte de él y de los cuales ya no puede privarnos aquél de quien los tenemos (...)

En otras palabras lo que formalmente plantea la teoría de los derechos adquiridos es la ultractividad de la normatividad bajo cuya aplicación inmediata se originó el derecho adquirido.

Sin embargo, la teoría de los hechos cumplidos es la que prefiere el carácter innovador de las normas y que por lo tanto, opta por la aplicación inmediata de estas, de tal modo que las normas vigentes se aplican de manera inmediata a toda circunstancia. De acuerdo a lo señalado por Marcial Rubio, el argumento que sustenta esta teoría es que "las leyes posteriores deben suponerse mejores que las anteriores y por lo tanto, deben ponerse en inmediata vigencia."

Ante la existencia de estas teorías debe analizarse la legislación vigente a efectos de verificar cuál de estas es la que se recoge:

- El artículo 103 de la Constitución Política del Perú sustituido por el artículo 2 de la Ley 38389 publicado el 17.11.2004, establece: "(...) 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". Así se consagra el principio de irretroactividad de las normas, salvo en materia penal y en los casos en que favorezca al reo.

- El artículo 109 de la Constitución señala: La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

- De otro lado, el artículo II 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.

- Del mismo modo, el artículo 2121 del Código Civil, preceptúa que a partir de su vigencia, las disposiciones de este código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Vemos pues, que nuestra legislación reconoce ante un conflicto de la aplicación de normas en el tiempo, la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos, conforme a los siguientes casos:

- Cuando los hechos, situaciones o relaciones se iniciaron, desarrollaron y concluyeron en sus efectos antes de la nueva ley, son irrevisables porque su aplicación retroactiva de la nueva norma es imposible salvo los casos establecidos en la propia constitución política.

- Cuando los hechos, se han iniciado bajo la vigencia de la nueva normatividad rige el principio de aplicación inmediata y en consecuencia se rigen por ésta. No hay efectos ultractivos de normatividad anterior, y;

- **Cuando los hechos se han iniciado durante la vigencia de la normatividad anterior y siguen existiendo o produciendo efectos durante la nueva, rige la teoría de los hechos cumplidos** lo que equivale a decir: "Lo ocurrido con anterioridad a la modificación del estatuto se ha regido por la normatividad anterior y no procede la aplicación retroactiva de la nueva norma estatutaria", mientras que "lo que ocurra de la modificación del estatuto en adelante, se rige por el principio de la aplicación inmediata de la nueva normatividad".

En el caso de la asociación en referencia, tenemos un consejo directivo que fue elegido bajo la normatividad anterior y seguía con mandato vigente al momento de la entrada en vigencia de la nueva norma, no habiendo pronunciamiento de dicha asamblea sobre el mandato de dicha directiva, conforme se aprecia también del contenido de los artículos modificados, por lo que se aplica la teoría de los hechos cumplidos. Es decir, que siendo que la reelección del consejo directivo se realizó estando vigente el estatuto anterior, el periodo de mandato deberá estar regido por el estatuto anterior y será el nuevo consejo directivo elegido con posterioridad a la modificación a la que se aplicará las nuevas normas estatutarias. (Criterio este que ha sido recogido en la Resolución N° 273-2007-SUNARP-TR-L del 11.5.2007).

En tal sentido se procede a tachar el presente título.

2) Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, se deja constancia que el artículo 48 del estatuto señala que: "La convocatoria para la asamblea ordinaria de fiscalización en la que se nombre el Comité Electoral, deberá efectuarse 30 días antes del vencimiento de las funciones de la junta directiva", que en el presente caso vence recién el 31 de julio del 2009".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

1. Con fecha 12.3.2009 se llevó a cabo la asamblea universal de asociados la cual se realizó cumpliendo con los requisitos de convocatoria que exige dicho estatuto, la que tuvo como único punto de agenda: la situación administrativa de la junta directiva del SUCHI, habiéndose adoptado el acuerdo de prorrogar las funciones de la junta directiva del SUCHI, de julio



RESOLUCIÓN No. - 1198A- 2009 – SUNARP-TR-L

del año 2009 a julio del año 2014, pedido que fue aprobado por aclamación de los socios asambleístas.

2. Agrega que la Registradora Pública aduce que la ley no es retroactiva, lo que considera fuera de toda lógica jurídica ya que el estatuto también se modificó en cuanto a los poderes y atribuciones de los que se encuentran premunidos, el Secretario General y el Secretario de Economía del SUCHI, facultades que empezaron a regir desde el día siguiente de su inscripción; por lo tanto, las modificaciones realizadas en el estatuto referente a la prórroga de la junta directiva del SUCHI, de igual forma, deben regir hacia delante.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 11 del Tomo 2 que continúa en la partida electrónica N° 11002415 del Registro de Personas Jurídicas – Asociaciones- de Ica se encuentra registrado el Sindicato Único de Choferes de Ica. – SUCHI.

En el asiento 27 de dicha partida se encuentra inscrita, a mérito del título N° 8763 de 5.6.2007, la última Junta Directiva, cuyo periodo de mandato abarca desde julio 2007 a julio 2009 y está conformada por: Secretario General- Aldo G. Uribe Pineda, Sub-Secretario General: Jorge N. Saravia Jurado, Secretario de Organización: Antonio Alvarado Aquino, Secretario de Economía: Luis A. Canales Bohórquez, Secretario de Defensa: Ernesto Lavanda Casma, Secretario Fiscalizador: Nicolás Ramírez Triveño, Secretario de Actas y Archivo: Mario Uribe Flores.

En el asiento 29 consta registrada la modificación parcial del estatuto aprobada mediante Asamblea Ordinaria Fiscalizadora Universal de fecha 14.9.2007. Entre otros artículos, se modificó el artículo 46, en el que se señaló:

Artículo 46.- Las elecciones de la Junta Directiva del SUCHI se realizarán en votación secreta y su periodo será de 05 años, pudiéndose obviar dichas elecciones y prorrogarse en asamblea general ordinaria fiscalizadora, las funciones de los cargos directivos por el tiempo indicado de 5 años.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Desde cuándo entra en vigor la modificación de un estatuto?
- ¿Cuál es la fecha de vigencia del estatuto que prevé la prórroga para que proceda la inscripción del acuerdo de prórroga del consejo directivo?

VI. ANÁLISIS

1. Por medio del título venido en grado se solicita la inscripción del acuerdo adoptado por la Asamblea Universal de Asociados celebrada el 12 de marzo de 2009, por el que se prorrogan las funciones de la Junta Directiva vigente del SUCHI – Sindicato Único de Choferes de Ica, por cinco años, es decir en el periodo comprendido entre julio 2009 a julio 2014.

2. La registradora pública que tuvo a su cargo la calificación del título de alzada ha denegado el pedido de inscripción aduciendo que la Junta Directiva fue elegida bajo la vigencia del estatuto anterior a la modificatoria y que continuaba con mandato vigente al momento de la entrada en vigencia de la nueva norma, no habiendo pronunciamiento en dicha asamblea sobre el mandato de la directiva, por lo que se aplica la teoría de los hechos cumplidos. Sostiene además que la reelección de la Junta Directiva se realizó estando vigente el estatuto anterior, por tanto el período de mandato deberá estar regido por el estatuto anterior y será la nueva directiva que se elija con posterioridad a la modificación a la que se aplicará las nuevas normas estatutarias. Añade que este criterio ha sido recogido en la Resolución N° 273-2007-SUNARP-TR-L del 11.5.2007.

3. De la revisión de los antecedentes registrales correspondientes se verifica que conforme consta en el asiento 27 de la partida registral del Sindicato en mención, la Junta Directiva conformada tal como se ha señalado en el rubro IV "Antecedente registral" fue "ratificada" mediante Asamblea Ordinaria Fiscalizadora del 1.6.2007 para el periodo comprendido entre julio 2007 a julio 2009. En el asiento se consignó que este acuerdo se adoptó conforme a lo regulado por el artículo 63 del estatuto. El estatuto vigente a dicha fecha era el inscrito en el asiento A0018, que fue aprobado por asambleas del 22-3-2002 y 27-6-2002, elevado a escritura pública el 8-5-2002 y aclaración del 8-7-2002. Dicho artículo señalaba lo siguiente:

Art. 63.- Si el Comité Ejecutivo ha cumplido eficazmente sus funciones con honestidad y dignidad logrando la prosperidad de la institución dejando saneado el patrimonio, podrá ser reelegido por aclamación de la asamblea general ordinaria fiscalizadora por un periodo más, cuya proclamación tendrá la misma validez que un proceso electoral con voto secreto.

4. Con posterioridad, por asamblea del 14-9-2007, se modificó parcialmente el estatuto. Esta modificación parcial se inscribió en el asiento 29 de la partida registral. Entre los artículos modificados se encontraba el artículo 46, siendo su nuevo tenor el siguiente:

Art. 46.- "Las elecciones de la Junta Directiva del SUCHI se realizarán en votación secreta y su periodo será de 05 años, pudiéndose obviar dichas elecciones y prorrogarse en asamblea general ordinaria fiscalizadora, las funciones de los cargos directivos por el tiempo indicado de 5 años".

Se modificó también el artículo 63 de la norma interna de la persona jurídica, con el siguiente tenor:

Art. 63.- "Si la Junta Directiva ha cumplido eficazmente sus funciones con honestidad y dignidad logrando la prosperidad de la institución, dejando saneado el patrimonio, podrá ser reelegido y/o prorrogadas sus funciones, por aclamación de asamblea general ordinaria fiscalizadora por 05 años más, cuyas decisiones tendrán el mismo valor que un proceso electoral con voto secreto."

5. Al respecto, debe señalarse que a través del Decimotercer Precedente aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP se precisó que: "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."



RESOLUCIÓN No. - 1198.11. 2009 – SUNARP-TR-L

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

Este precedente se sustenta en Resolución N° 022-2005-SUNARP-TR-A en la que se desarrollan las consideraciones que a continuación se citan, que son aplicables al caso subexámine.

Como puede verse del artículo 63 antedicho, la norma suprema interna de la asociación regula dos supuestos distintos: la prórroga y 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.

6. 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, el Dr. Manuel de La Puente y Lavalle, cuando comenta el artículo 1417° 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 título submateria, debemos entender que la prórroga, (salvo que el estatuto hubiera establecido expresamente lo contrario) del periodo de mandato de la Junta Directiva cuya inscripción se pretende, no implica proceso eleccionario alguno, proceso que por definición es un concurso entre varias listas.

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, esta prórroga siempre debe acordarse con anterioridad, aun cuando sus efectos se produzcan cuando el periodo venza.

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 1417° 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"*.

7. Ahora bien, de acuerdo con los conceptos vertidos en los acápites precedentes se concluye que para la inscripción de la prórroga de la vigencia del mandato de los integrantes de la Junta Directiva se hace necesario que haya previsión expresa en el estatuto y que el acuerdo se adopte antes de que concluya el periodo de funciones.

Siendo ello así, y teniendo en cuenta que los artículos 46 (duración del periodo del mandato y prórroga) y 63 (reelección y prórroga), entre otros, fueron aprobados por acuerdo a la Asamblea Ordinaria Fiscalizadora Universal de 14.9.2007; corresponde determinar ¿desde qué momento

surte efectos para los asociados la modificación del estatuto aprobada en asamblea general? .

A fin de responder esta interrogante, debe considerarse que en nuestro sistema registral la inscripción no es constitutiva, salvo las excepciones expresamente previstas, por lo tanto la modificación de estatuto no requiere de la inscripción para surtir efectos.

Asimismo, la ley señala que el estatuto debe constar por escritura pública (artículo 81 del Código Civil); sin embargo, no sanciona con nulidad la inobservancia de tal formalidad, por tanto la escritura pública no es un requisito de validez de la modificación de estatuto.

A tenor de lo expresado, se concluye que aprobada la modificación de estatuto por el órgano máximo de la asociación (órgano supremo de la asociación y competente para adoptar tal acuerdo) ésta surtirá todos sus efectos para los asociados; debiendo señalarse que el referido órgano podrá acordar que los efectos del acuerdo se sujeten a modalidades, como podría ser el acuerdo por el cual se posterga la entrada en vigencia de la modificación hasta determinada fecha, o se sujete al cumplimiento de determinada condición.

Conforme se aprecia en la partida registral del Sindicato Único de Choferes de Ica – SUCHI, los artículos 46 y 63 del estatuto modificado contemplan la prerrogativa de la prórroga del periodo de funciones de la junta directiva. Esta modificación del estatuto se acordó el 14-9-2007, no estando los efectos de este acuerdo de modificación sujetos a ninguna modalidad.

Además, se comprueba del asiento 27 que la Junta Directiva se encuentra vigente hasta julio del año 2009. Igualmente se advierte que la asamblea universal de asociados que constituye el título venido en grado, fue realizada el 12 de marzo de 2009; es decir, cuando aun no había vencido el periodo de funciones de la junta directiva cuya prórroga se pretende; por tanto, la solicitud de inscripción se enmarca dentro de lo normado por el precedente invocado.

8. No obstante, es de mencionarse que en la aplicación de este precedente se han generado distintas interpretaciones respecto a la fecha de vigencia del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga:

a) En algunas resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga así lo prevea* (Resolución N° 076-2006-SUNARP-TR-A).

b) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de convocatoria a la asamblea que acuerda la prórroga así lo prevea* (Resolución N° 897-2009-SUNARP-TR-L).

c) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga de un determinado consejo directivo *siempre que a la fecha en que dicho consejo fue elegido el estatuto ya hubiera permitido la prórroga del consejo directivo*. Si el estatuto vigente a la fecha de elección del consejo directivo no preveía la prórroga, la modificación posterior del estatuto permitiéndola no será aplicable a dicho consejo directivo que se encuentra en funciones, pues su periodo debe estar regido por el estatuto



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 1198 - A 2009 - SUNARP-TR-L

anterior. En tal sentido, será a los nuevos directivos elegidos con posterioridad a la modificación a los que se aplicarán las nuevas normas estatutarias que permiten la prórroga (Resolución N° 884-2009-TR-L).

9. En atención a la discrepancia de criterios existentes sobre la materia, en el Pleno L celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009 se sometió a votación y se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga".

En este sentido, se concluyó que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga así lo prevea*, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- a) Cuando el consejo directivo fue elegido estando vigente un estatuto que no preveía la prórroga y durante el periodo de funciones de dicho consejo, se acuerda la modificación del estatuto, permitiendo la prórroga, estamos ante un consejo directivo que inició sus funciones con un determinado marco estatutario, el que luego es modificado.
- b) Como lo ha señalado reiterada jurisprudencia registral, nuestra legislación reconoce ante un conflicto de aplicación de normas en el tiempo, la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos. Conforme a esta teoría, cuando los hechos, situaciones o relaciones se iniciaron durante la vigencia de la normatividad anterior y siguen existiendo o produciendo efectos durante la nueva normatividad, lo ocurrido con anterioridad a la modificación se ha regido por la normatividad anterior y no procede la aplicación retroactiva de la nueva. En cambio, lo que ocurra con posterioridad a la modificación, se rige por la nueva normatividad, en virtud a la aplicación inmediata de la nueva normatividad.
- c) En reiterada jurisprudencia se ha señalado que la modificación de estatutos acordada por la asamblea general surte efectos de inmediato para los asociados, salvo que la asamblea general acuerde que los efectos del acuerdo se sujeten a modalidades, como podría ser el acuerdo por el cual se posterga la entrada en vigencia de la modificación hasta determinada fecha, o se sujete al cumplimiento de determinada condición. En tal sentido, la modificación del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga, entra de inmediato en vigor.
- d) Si ya se encuentra en vigor la norma estatutaria que permite la prórroga, la asamblea general podrá acordar la prórroga del consejo directivo, pues este acuerdo de prórroga se rige por las normas estatutarias vigentes a la fecha en que se adopta este acuerdo (aplicación inmediata de la nueva norma estatutaria).
- e) Si por el contrario, se considerara que la norma estatutaria que debe regir es la anterior que no permitía la prórroga (que ya no está en vigor) se estaría aplicando ultractivamente la norma estatutaria derogada, y se estaría inaplicando la norma vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo.

10. Adicionalmente, es pertinente señalar que el supuesto a que se contrae la Resolución N° 273- 2007-SUNARP- TR-L en la que se fundamentó la registradora para denegar la solicitud de inscripción, difiere del caso que se presenta bajo el título venido en grado, toda vez que en dicha circunstancia se pretendía interpretar que en aplicación automática del nuevo estatuto y sólo por el mérito de haberse modificado el periodo de funciones, la Junta

Directiva en funciones ampliaba su vigencia en el cargo. En cambio, en el título objeto de impugnación existe un acuerdo adoptado en Asamblea de Asociados por el que se aprueba la prórroga del periodo de funciones.

Por consiguiente, corresponde **revocar** la tacha sustantiva del título, a que se refiere el primer numeral de la esquila correspondiente.

11. Así también la registradora se ha pronunciado en el sentido que la convocatoria para la asamblea ordinaria de fiscalización en la que se nombra al Comité Electoral, debe efectuarse treinta días antes del vencimiento de las funciones de la junta directiva, de conformidad con lo regulado en el artículo 48 del estatuto; cumpliéndose esta fecha recién el 31 de julio de 2009.

Con relación a ello, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con las definiciones antes señaladas, por medio del título venido se ha solicitado la prórroga del periodo de funciones de la Junta Directiva vigente por cinco años adicionales, es decir, hasta el mes de julio del año 2014; en consecuencia, no resulta necesario llevar a cabo un proceso eleccionario, y por ende, tampoco se requiere el nombramiento de un Comité Electoral para tal fin.

Por tanto, corresponde **revocar el segundo** numeral de la esquila de tacha.

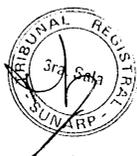
12. Sin perjuicio de lo antes expresado, corresponde destacar que según se señala, la asamblea general del 12 de marzo de 2009, tiene la naturaleza de universal por contar con la participación de todos los asociados, por lo que no se requiere la acreditación de la convocatoria. Sin embargo, si se requiere la acreditación del quórum. Al respecto, en el acta consta el nombre y firma de 16 asistentes, sin embargo no se ha presentado copia autenticada del padrón de asociados, para verificar la universalidad de la asamblea.

Al presente título no le resulta aplicable el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias – por haberse presentado el título antes de la entrada en vigor de dicho reglamento –, por lo que el interesado puede optar entre: a) presentar copia certificada del respectivo libro padrón de asociados o b) presentar la declaración jurada a que se contrae la Resolución N° 331-2001-SUNARP-SN.

En consecuencia, corresponde denegar la inscripción conforme a lo señalado en el presente punto.

13. Sin perjuicio de lo antes señalado, es de verse que en el asiento A00034 de la partida registral N° 11002415 del Sindicato Unico de Choferes de Ica – SUCHI consta la anotación del recurso de apelación interpuesto el 21 de abril de 2009 contra la tacha sustantiva formulada al título N° 5380 del 3.3.2009, es decir anterior al título materia de impugnación.

De conformidad con el principio registral de prioridad consagrado en los artículos 2016 (prioridad preferente) y 2017 (prioridad excluyente) del Código Civil: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro" y "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior".



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. - 1198-A-2009 – SUNARP-TR-L

Dichos preceptos son complementados por los artículos IX¹ y X² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Como se aprecia, el origen y fundamento del principio registral de prioridad debe ser entendido: cuando se trata de los derechos que pueden coexistir pero con rango distinto de acuerdo a la fecha de su ingreso al Registro, en la protección de la prioridad preferente y; cuando se trate de títulos que hubiesen llegado al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, en rechazar los derechos que fuesen incompatibles con aquéllos.

Es decir que tratándose de una pluralidad de derechos compatibles, todos ellos pueden acceder al Registro, teniendo prevalencia los ingresados con anterioridad y, tratándose de derechos incompatibles, después de la inscripción del primero en el tiempo, se produce el cierre registral para los posteriores.

Como ya se ha señalado, de acuerdo con lo prescrito en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la prioridad excluyente impide la inscripción de los títulos incompatibles cuando existan títulos presentados con anterioridad que se encuentran en trámite de inscripción y no sólo cuando se hubiesen registrado los presentados con anterioridad. Sin embargo, si los títulos incompatibles anteriores se encuentran en trámite, el cierre para los posteriores es temporal, pues si concluyera la vigencia del asiento de presentación de dichos títulos anteriores incompatibles sin que llegaran a inscribirse, el impedimento para la inscripción del título posterior quedará levantado.

El artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

Del mismo modo, debe tenerse en cuenta que con arreglo a lo expresado en múltiples pronunciamientos (Resolución N° 215-2007- SUNARP-TR-L, Resolución N° 469-2007-SUNARP-TR-L, Resolución N° 717-2007-SUNARP-TR-L, Resolución N° 419-2008-SUNARP-TR-L): dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.

En lo que respecta a títulos idénticos, la incompatibilidad se presenta por cuanto la inscripción del título anterior impedirá la inscripción del título posterior, por cuanto un mismo título no puede inscribirse dos veces.

En el caso sub exámine, se comprueba que a través del título N° 5380 del 3.3.2009, respecto del cual se ha interpuesto recurso de apelación, se solicita la inscripción de la prórroga de funciones de la Junta Directiva del Sindicato Único de Choferes de Ica (SUCHI) para el período que se inicia en julio del 2009 y finaliza en julio del 2014, a mérito de copias certificadas por notario de Ica, César E. Sánchez Baiocchi, del acta de la asamblea ordinaria fiscalizadora del 2.3.2009 del Sindicato Único de Choferes de Ica



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

(SUCHI), esto es, el mismo acto que se pretende inscribir mediante el título venido en grado.

Siendo ello así, debe procederse a la suspensión del título alzado, de conformidad con el inciso a)³ del artículo 29 del RGRP.

14. 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, conforme lo dispone el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos. En el presente caso está acreditado el pago total de los derechos registrales correspondientes.

Interviene como Vocal Suplente, Gilmer Marrufo Aguilar, de conformidad con la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 112-2009-SUNARP/ PT de 17 de junio de 2009,

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora del Registro de Personas Jurídicas de Ica al título señalado en el encabezamiento, **SEÑALAR** que el título tiene el defecto subsanable indicado en el numeral 12 del análisis, y **DISPONER** la suspensión del título apelado por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



[Signature]
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

[Signature]
MIRTHA RIVERA BÉDRÉGAL
Vocal del Tribunal Registral

[Signature]
GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

0901380.doc

³ T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS: Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación: Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes: a) 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. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior(...)

¹ "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."

² "X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha."

12.

Facultades de Cofopri para modificar o rectificar planos de trazado y lotización

COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.

Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 140-2009-SUNARP-TR-A del 17 de abril de 2009 y N° 172-2008-SUNARP-TR-A del 30 de junio de 2008.



PERÚ

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A**

Arequipa, 17 de abril de 2009.



APELANTE : FELICITAS ROMÁN BAZÁN
TÍTULO : N° 99013 DEL 25.11.2008.
RECURSO : N° 09002714 DEL 6.02.2009.
REGISTRO : PREDIOS - AREQUIPA
ACTO : MODIFICACIÓN DE PLANO TRAZADO Y LOTIZACIÓN
SUMILLA :

MODIFICACIÓN DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN

"De acuerdo al artículo 6 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, concordado con el art. 39 del D.S. N° 009-99-MTC, se advierte que COFOPRI está autorizado para modificar el plano de trazado y lotización de una posesión informal, aun cuando los predios afectados se encuentren inscritos a favor de terceros".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de modificación del plano de trazado y lotización únicamente respecto a las manzanas 21 de la zona A, 31 de la zona B, 19, 26 y 42 de la zona C, del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción de título.
- Oficio N° 8154-2008-COFOPRI/OZARE de fecha 21.11.2008, remitido por la Jefa de la Oficina Zona de Arequipa, Felicitas Román Bazán al Gerente Registral de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.
- Oficio N° 8665-2008-COFOPRI/OZARE de fecha 24.12.2008, remitido por la Jefa de la Oficina Zona de Arequipa, Felicitas Román Bazán al Gerente



RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

- Registral (e) de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, Dra. Karol Virginia Luque Cardenas.
- d) Resolución Jefatural N° 765-2008-COFOPRI-OZARE, de fecha 19 de noviembre de 2008 expedida por COFOPRI.
 - e) Planos de modificación del plano de trazado y lotización Nos. 0193-COFOPRI-2008-OZARE, 0194-COFOPRI-2008-OZARE y 0195-COFOPRI-2008-OZARE
 - f) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público (e) Reli J. Callata Vega, recaída en el título 2008-99013, que expresa lo siguiente:

"(...) **ANÁLISIS.-**

Estando presente la subsanación con el Oficio N° 8665-2008-COFOPRI/OZARE, se reitera la observación en el sentido que en el cuadro del vigésimo segundo considerando se consigna que modifica el área y medidas del lote 14-A de la manzana 21 zona A con un área de 147.06 m²; y el lote 6 de la manzana 19 zona C con un área de 422.60 m²; y en el plano que modifica figuran unas áreas reducidas de 114.61 m² y 303.23 m² respectivamente; sin embargo, se advierte que dichos predios cuentan con derechos inscritos a favor de terceros; por lo que el usuario deberá contar con la autorización expresa de los titulares correspondientes ello conforme lo dispuesto por el segundo párrafo del art. 34° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debiendo acreditarlo con el respectivo instrumento público.

Decisión: Se observa el título (...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) Cabe señalar que como parte del proceso administrativo interno, bajo responsabilidad y competencia de COFOPRI, mediante solicitud Emiliana Yrma Delgado Encalada Vda. de Pezo, ha pedido a esta oficina de COFOPRI la rectificación de área del predio de su propiedad signados como lote 6 de la manzana 19, zona C del Pueblo Joven Alto de Selva



RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

Alegre, autorizando la modificación; por lo que se procedió a la verificación de campo necesaria y al análisis de los antecedentes registrales respectivos (legajos), opinándose por la procedencia del pedido, esto es que la necesidad de la rectificación de áreas ha sido evaluada y aprobada como parte del procedimiento interno de COFOPRI, al amparo de la normatividad especial vigente que regula su actividad.

- b) En ese sentido, en mérito a la verificación de campo y del análisis de los respectivos legajos realizado por el equipo técnico legal de COFOPRI, se determinó la necesidad de disponer mediante Resolución Jefatural N° 765-2008-COFOPRI-OZARE de fecha 19.11.2008, la modificación del plano de trazado y lotización únicamente respecto a las manzanas 21 de la zona A, 31 de la zona B, 19, 26 y 42 de la zona C, del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.
- c) Mediante la presente apelación esta oficina de COFOPRI se reafirma en que tratándose de modificaciones de planos de trazado y lotización, y cambios de posición es de aplicación lo dispuesto en el artículo 6 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, el cual señala que para efectos de la inscripción en el Registro de Predios de las indicadas modificaciones, aún tratándose de predios inscritos a favor de terceros, se debe aplicar el artículo 39 del D.S. N° 009-99-MTC; lo cual determina que para fines de su trámite dentro de COFOPRI y de su inscripción en el Registro, no sea exigible la presentación de la autorización de los titulares del predio o que sea necesario indicar su existencia en las resoluciones jefaturales de COFOPRI, que aprueban tales modificaciones, toda vez que los arriba señalados y concordantes artículo 6 y artículo 39, precisan claramente que las rectificaciones de planos se darán por el solo mérito de sus títulos, incluso sobre predios inscritos a favor de terceros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P06012593 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Arequipa, corre registrado el Pueblo Joven denominado Alto de Selva Alegre, del distrito de Selva Alegre, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa.

En la partida N° P06015168 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Arequipa, corre registrado el derecho de propiedad de Emiliana Yrma Delgado Viuda de Pezo.



RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

En la partida N° P06013612 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Arequipa, corre registrado el derecho de propiedad de Yola Chirinos Alvis y Manuel Daniel Alvarado Zegarra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto, y con el informe oral del abogado Dr. Américo Vargas Carazas.

De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es, si procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización únicamente respecto a las manzanas 21 de la zona A, 31 de la zona B, 19, 26 y 42 de la zona C, del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al contenido del título alzado, se está solicitando la inscripción de modificación del plano de trazado y lotización únicamente respecto a las manzanas 21 de la zona A, 31 de la zona B, 19, 26 y 42 de la zona C, del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.

El Registrador formuló observación manifestando que con ello se modifica el área y medidas del lote 14-A de la manzana 21 zona A con un área de 147.06 m²; y el lote 6 de la manzana 19 zona C con un área de 422.60 m²; y en el plano que modifica figuran unas áreas reducidas de 114.61 m² y 303.23 m² respectivamente por lo que COFOPRI deberá contar con la autorización expresa de los titulares registrales actuales.

Siendo ello así, corresponde a este colegiado determinar si procede o no la inscripción de modificación de plano de trazado y lotización.

2. El Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, en el ámbito nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.



[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

Con dicha Ley se creó un nuevo mecanismo institucional que permita que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos liquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

Para cumplir el objetivo del artículo 2 de la Ley, se facultó a COFOPRI, entre otras funciones, para que pueda elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

3. Por su parte, la nueva Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 publicada el 27-5-2003, atribuyó a las municipalidades provinciales el saneamiento físico legal de asentamientos humanos, comprendiendo ello el reconocimiento, verificación y titulación (Arts. 73 y 79).

Es así, que en el numeral 4.1 del artículo 4 de la Ley 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y dotación de Servicios Básicos", se señala que, "Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972."

Sin embargo, el artículo 3 de la Ley 28923 "Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de formalización y titulación de Predios Urbanos", dispuso que, "La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias."

El artículo 2 del título I de la Ley N° 28687 establece que, "Declárase de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, comprendanse dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales".



[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

Asimismo, de acuerdo a las definiciones contenidas en el artículo 5 de la Ley citada en el párrafo anterior, se define a las posesiones informales como a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, etc.

4. Por lo tanto, de conformidad con los dispositivos precitados, COFOPRI es la entidad encargada o facultada para la formalización del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa.
5. El artículo 34 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica: "Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios, siempre que la titularidad esté registrada a favor de dicho organismo. Si la titularidad del predio no está registrada a favor de dicho organismo debe contarse con la autorización expresa de los titulares del predio. Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39° del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC".
6. El artículo 39 del D.S. N° 09-99-MTC dispone: "La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico ejecutado por COFOPRI, respetando el derecho de posesión. En los casos en que la rectificación ocasione modificaciones en los títulos individuales ya emitidos, la COFOPRI, de oficio, expedirá nuevos títulos. Tratándose de títulos inscritos, la COFOPRI remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos donde se detallan las medidas rectificadas, para que el Registrador Público por su solo mérito y previa calificación proceda a realizar la inscripción correspondiente (...)".
7. El texto del art. 34 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tomado mayormente del art. 46 del derogado Reglamento de Inscripciones, distingue dos situaciones para la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de una posesión informal. Aquella donde la titularidad del predio se encuentra registrada a favor de COFOPRI y aquella en la cual la titularidad del predio afectado se encuentra registrada a favor de



RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

terceros. Si el supuesto fuera este último se debe contar con la autorización expresa de los titulares del predio. Sin embargo, luego de efectuada esta discriminación en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se expidió el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA que reglamentó el Título I de la Ley N° 28687, en cuyo artículo 6 se dispone: "La rectificación o modificación de planos aprobados en el proceso de formalización, para su inscripción en el Registro de Predios, se registrarán por el artículo 39 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC y normas complementarias, **aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros**". (el resaltado es nuestro)

8. Esto es que el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA ha modificado la interpretación efectuada originalmente por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al art. 39 del D.S. N° 009-99-MTC, en el sentido de establecer tratamientos diferenciados para la calificación del acto de modificación del plano de trazado y lotización, dependiendo de si COFOPRI es o no titular de los predios involucrados; de tal manera que el criterio precisado por esta norma del Sector Vivienda es que sin importar que COFOPRI tenga o no registrada a su favor la titularidad del predio, el Registro se encuentra en la obligación de acoger dicho acto¹.
9. En el caso del título venido a conocimiento de este colegiado se tiene que se ha presentado para inscripción la Resolución Jefatural N° 765-2008-COFOPRI-OZARE de fecha 19.11.2008, que aprueba para su inscripción en el Registro la modificación del plano de trazado y lotización, únicamente respecto a las manzanas 21 de la zona A, 31 de la zona B, 19, 26 y 42 de la zona C, del Pueblo Joven Alto de Selva Alegre, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa y aun cuando los predios afectados con este acto (lote 14-A de la manzana 21 Zona A y lote 6 de la manzana 19, zona C) no tienen como titular a la COFOPRI, y atendiendo a que se ha dado cumplimiento a lo previsto en el tercer párrafo del art. 39 del D.S. N° 009-99-MTC y a que se cuenta con informe favorable del área de catastro; debe revocarse la observación formulada al título y disponerse su inscripción, sin que quepa al respecto requerir la autorización expresa de los titulares de dicho predio. Cabe señalar que sin perjuicio de lo expuesto,

¹ Las modificaciones de los planos de trazado y lotización (en el caso de predios inscritos) constituyen rectificaciones de inexactitudes registrales, esto es que se trata de solucionar la discrepancia existente entre el área, medidas y linderos de predios inscritos y las que realmente les corresponden. En este sentido, lo normal sería que estos actos cuenten con las autorizaciones de los titulares registrales de dominio de los predios afectados, no obstante se ha establecido de manera excepcional y en el marco del proceso de formalización de la propiedad que dichos actos se puedan realizar sin necesidad de contar con dicho consentimiento.



RESOLUCIÓN N° 140-2009- SUNARP-TR-A

COFOPRI ha indicado que la referida modificación del plano de trazado y lotización se ha debido a la solicitud expresa de los titulares registrales del predio afectado en lo que respecta a Emiliana Yrma Delgado Encalada Viuda de Pezo.

10. De conformidad con el art. 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia considera que según la Décima Segunda Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, COFOPRI se encuentra exonerada del pago de derechos registrales por la inscripción del acto referido en la rogatoria.

Estando a lo acordado por unanimidad, contando con prórroga para resolver dispuesta mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 036 -2009-SUNARP/PT de fecha 23 de febrero del 2009.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador de la Zona Registral No. XII – Sede Arequipa, y **DISPONER** la inscripción del título venido en grado, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

Se terminó de imprimir en los talleres gráficos
de Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL
<info@grijley.com>,
en el mes de febrero del 2010.