



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

Trujillo, 12 de octubre de dos mil veinte

**APELANTE** : **BERNARDO ÑAÑEZ SALAZAR**  
**TÍTULO** : **3039307 – 2019 del 17.12.2019**  
**RECURSO** : **149 – 2020**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE CHICLAYO**  
**ACTO(S)** : **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL**  
**SUMILLA(S)** :

***Principio de tracto sucesivo***

*En virtud del principio de tracto sucesivo, para que proceda la inscripción del contrato de cesión de posición contractual suspensiva respecto del arrendatario en un contrato de subarrendamiento es requisito que previamente se inscriba este último.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en apelación se solicita la inscripción del «contrato de cesión condicionada de posición contractual» celebrado por el Mall Aventura S.A. y el Banco de Crédito del Perú, respecto del predio inscrito en la partida 11012382 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para ello se adjuntó el parte notarial de la escritura pública 6067 del 24.5.2019 extendida por el notario de Lima Eduardo Lao de Lama.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

La observación que fue materia del presente recurso fue emitida el 19.2.2020 por el registrador público Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños, bajo los fundamentos que se reproducen cabalmente a continuación:

**I.-ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA:**

Cesión de Posición Contractual

**II. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

Partida registral relacionada según Oficio notarial: 11012382

**III. RAZONES PARA OBSERVAR:**



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

De la calificación de la documentación subsanatoria adjuntada, así como del documento público N° 6067 de fecha 24/05/2019, se advierte lo siguiente:

### 1.- Respeto de la rogatoria

Se ha celebrado un contrato de arrendamiento financiero entre Mall Aventura S.A. - en calidad de arrendatario -y el Banco de Crédito, dicho contrato data de fecha 24/05/2019.

Mediante la presente rogatoria, se solicita la inscripción de la cesión de posición contractual, con condición suspensiva, en cuanto a la designación del cesionario por parte del Banco de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero, acordándose que el Banco puede ser el cesionario. Se establece además que, producida la condición suspensiva, el cesionario automáticamente asumirá la posición contractual del arrendatario en cada uno de los contratos de subarrendamiento, siendo necesario, para que se compruebe la condición suspensiva y se perfeccione la cesión, la declaración del Banco respecto a la designación del cesionario, así mismo se indica que la cesión está sujeta a la aceptación de cada subarrendatario.

Se afirma además que los actos jurídicos respecto de los cuales Mall Aventura cede su posición contractual, son los contratos de subarrendamiento que suscribirá con los operadores del centro comercial que se construirá en el predio inscrito en la P.E. 11012382.

### 2.- Respeto de la Cesión de Posición Contractual

Entendemos como cesión de posición contractual a la situación que ocupa una o más personas en un contrato y que se encuentra en contraposición a los intereses de otra u otras personas que intervienen en el contrato.

Aquí concurren las declaraciones de tres sujetos distintos, los que ocupan funciones específicas al momento de transmitir la titularidad de los contratos, los que pueden señalarse:

**Cedente:** Es la persona que cede su posición en el contrato, de tal manera que deja de formar parte de la relación contractual.

**Cesionario:** Es la persona que adquiere la posición dentro del contrato recibiendo la del cedente. Asume todos los derechos y obligaciones del cedente.

**Cedido:** Es la contraparte del cedente en el contrato, el cual debe prestar su consentimiento para que se realice la cesión.

Así, una vez celebrada la cesión de posición contractual, el cedente sale de la relación contractual y le da ingreso al cesionario, siendo este último quien asume todos los derechos y obligaciones que le correspondían al cedente en el contrato. De esta manera, el cedente se libera de responsabilidad de las obligaciones derivadas del contrato.

Dicha figura jurídica se encuentra regulada entre los artículos 1435 hasta el 1439 del Código Civil indicándose en el artículo 1435 lo siguiente " *En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual. Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión. Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta.*

### 3.- Respeto de la observación planteada al caso propuesto

De la revisión de la partida electrónica 11012382, se advierte que el titular registral actual es Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC, sin embargo, dicho propietario no ha intervenido en el contrato adjuntado, siendo necesario



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

su participación en cualquier acto de disposición o gravamen respecto del predio inscrito en dicha partida electrónica.

Será necesario adjuntar e inscribir previamente el contrato de arrendamiento financiero celebrado entre el Banco de Crédito y Mall Aventura S.A. de fecha 24/05/2019, indicado en el documento primigenio, así mismo será necesario inscribir previamente los contratos de subarrendamiento indicados líneas arriba, pues es de estos contratos (el arrendamiento financiero de fecha 24/05/2019 y de los contratos de subarrendamiento celebrados) respecto del cual se realizará la calificación y eventual inscripción del contrato de cesión de posición contractual rogado .

Además, será necesario que se cumpla la condición suspensiva de la designación del cesionario por parte del Banco de Crédito y de aceptación de cada subarrendatario, conforme se indica en la escritura pública adjuntada, ya que, de no cumplirse con dichas formalidades, no existe contrato de cesión producido, y en consecuencia, no procederá la inscripción solicitada.

### IV. BASE LEGAL:

-Art 32, 40 del RIRP.

SUJETO A CALIFICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE ACUERDO A SUBSANACIÓN  
Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Chiclayo, 19 de Febrero de 2020.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Ñañez interpuso recurso de apelación presentado por la Oficina Registral de Chiclayo el 5.8.2020, bajo los argumentos que se resumen a continuación:

- Sobre la naturaleza del contrato de cesión condicionada de posición contractual («cesión») ha argumentado lo siguiente:
  - Como se advierte en la cláusula tercera de la cesión, Mall Aventura cede al cesionario de forma irrevocable, bajo la condición suspensiva, su posición contractual en todos los contratos de subarrendamiento suscritos con los operadores.
  - Para entender los alcances de la cesión debe resaltarse que «cesionario» será la persona que sustituirá a Mall Aventura en el CAF («contrato de arrendamiento financiero») de acuerdo a lo previsto en dicho contrato. En otras palabras, en caso el CAF (es decir el financiamiento en su conjunto) sea cedido por el BCP (Banco de Crédito del Perú) a otra entidad distinta a Mall Aventura, dicha tercera persona tendrá la calidad de cesionario.
  - Por su parte, la condición suspensiva es únicamente el hecho futuro e incierto consistente en la designación del cesionario por parte del BCP o, en otros términos, que Mall Aventura incumpla el



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

CAF y BCP lo sustituya por otra entidad que como es evidente también deberá ocupar la posición de Mall Aventura respecto de los operadores en los contratos de subarrendamiento.

- El propósito es que de incumplir Mall Aventura el CAF y BCP decida resolverlo y nombrar a una entidad sustituta, dicha nueva entidad ocupe la misma posición que tenía Mall Aventura como beneficiario y administrador del centro comercial. Lo anterior supone dos cosas: i) que dicha nueva entidad sea el sujeto pasivo del financiamiento (CAF) y que ii) ostente la calidad de nuevo subarrendador frente a los operadores (contratos de subarrendamiento).
- Debido a que el BCP tiene como propósito asegurar la continuidad del activo sobre el que se sostiene el financiamiento otorgado a Mall Aventura, es que ha regulado que los contratos de subarrendamiento también se cedan al cesionario. Evidentemente, dicha cesión está condicionada a que se nombre a tal cesionario, es decir, a que el BCP decida ceder el financiamiento sustituyendo a Mall Aventura.
- Como se desprende de lo anterior, ante la designación del cesionario, éste ostentará la calidad de arrendatario del CAF y de subarrendador y en los contratos de subarrendamiento, la misma posición que ocupa Mall Aventura a la fecha.
- Para fines prácticos, la cesión también prevé que BCP pueda ser cesionario. En otras palabras, los contratos de subarrendamiento podrían terminar cediéndose al propio banco y ser éste el nuevo administrador del centro comercial. Cabe destacar que la cesión afectará únicamente la relación de subarrendamiento entre el Mall Aventura y los operadores del centro comercial.
- En otros términos, las partes han creado un derecho respecto de la posición contractual de Mall Aventura en los contratos de subarrendamiento («derecho de garantía»), el cual se realiza cuando se cumplen determinadas condiciones. El beneficiario del derecho de garantía será el cesionario.
- Por lo anterior, considera necesario interpretar la cesión y el derecho de garantía desde una perspectiva que reconozca su propósito en el financiamiento. En ese sentido, lo que se pretende es publicitar el derecho de garantía a través de su inscripción en



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

los Registros Públicos, a efectos de que dicho acto goce de los atributos propios de la publicidad registral.

- Sobre la intervención de la propietaria Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC, argumenta:
  - A través de la escritura pública del 22.6.2020, la Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC consintió y ratificó todos los términos y condiciones y cláusulas del contrato de constitución de derecho de superficie y sus adendas inscrito en la partida 11260800 del Registro de Predios de Chiclayo.
  - El contrato de superficie, concretamente en la cláusula decimoquinta, está alineado con las disposiciones del CAF y consecuentemente con la cesión, ya que se reconoce la posibilidad de la celebración de un financiamiento y de contratos conexos y cesión de derechos.
  - Por ello, la ratificación del nuevo titular del predio comprende a la cesión cuya inscripción se pretende. En ese sentido, la observación en este extremo debe revocarse.
- Sobre la previa inscripción del CAF y los contratos de subarrendamiento señala:
  - Que si bien la cesión está relacionada con el CAF por ser contratos suscritos en el marco de una misma operación, no debe condicionarse la inscripción de la cesión a la revisión e inscripción previa del CAF. Sin perjuicio de la vinculación que pueda existir entre el CAF y la cesión (por ejemplo, el uso compartido de definiciones), la cesión constituye una operación autosuficiente, que cumple con los requisitos para ser pasible de inscripción.
  - El criterio expuesto por el Registrador desconoce la práctica registral. Por ejemplo, para la inscripción de un contrato de fideicomiso en garantía no se solicita revisar e inscribir previamente el contrato de préstamo que motiva de dicho contrato. Al igual que el fideicomiso en garantía, la cesión y el derecho de garantía son autosuficientes para acceder al registro.
  - La misma lógica expuesta aplica respecto de la exigencia de los contratos de subarrendamiento. Si bien en éstos se encuentra relaciones con la cesión, no encontramos motivo para que pueda inscribirse como condición precedente. El texto de la cesión



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

identifica plenamente a la partida registral del predio, siendo ello el aspecto principal que origina su relación con los contratos de subarrendamiento, ya que éstos versan sobre espacios que se encontrarán en la misma partida (como señala la propia cesión).

- No es necesaria la inscripción previa de los contratos de subarrendamiento porque la cesión ya cuenta con la información necesaria para su inscripción. Los contratos de subarrendamiento no cuentan con ningún aspecto o información del cual carezca la cesión para poder acceder al registro.
  - Mediante el CAF, BCP otorga en arrendamiento financiero un centro comercial a Mall Aventura. El CAF permite que el Mall Aventura celebre contratos de subarrendamiento con los operadores del centro comercial. En consecuencia, se genera dos relaciones diferentes:
    - Relación de arrendamiento entre el BCP y Mall Aventura, en virtud del CAF.
    - Relación de subarrendamiento entre Mall Aventura y los operadores, en virtud de los contratos de subarrendamiento.
  - Mediante la cesión, BCP –o la persona que designe (cesionario)– sustituirá a Mall Aventura en los contratos de subarrendamiento entre Mall Aventura y los operadores, cuando se verifique la condición suspensiva que la propia cesión prevé. La cesión, por consiguiente, no afectará la relación de arrendamiento, sino únicamente la relación de subarrendamiento.
  - Por tal razón, no es necesario que se realice una calificación integral que comprenda al CAF y la cesión, toda vez que la única relación que involucra esta última es aquella entre Mall Aventura y los operadores al amparo de los contratos de subarrendamiento (únicos contratos en los que Mall Aventura cede de manera condicionada su posición).
  - En ese sentido, afirma que la observación del Registrador en este extremo carece de sustento, debiendo ser revocada.
- Sobre el cumplimiento de la condición suspensiva de designación del cesionario por parte del BCP, así como de la aceptación de los operadores, pues sin dichas formalidades no existe contrato de cesión producido, señala lo siguiente:



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

- Las partes pretenden la inscripción del derecho de garantía respecto de la posición contractual de Mall Aventura en los contratos de subarrendamiento más no los contratos de subarrendamiento mismos. En otras palabras, las partes pretenden la inscripción de un derecho que por su naturaleza es previo a la cesión misma de posición contractual que posiblemente opere sobre los contratos de subarrendamiento.
  - Exigir como condición precedente para la inscripción de la cesión el cumplimiento de la condición suspensiva (es decir, la elección del cesionario) priva de utilidad la publicidad registral que se pretende del derecho de garantía.
  - Por otra parte, los contratos de subarrendamiento ya reconocen la posibilidad que éstos sean cedidos a favor del BCP o a la persona que éste designe. Es decir, dichos contratos ya prevén de manera anticipada que la aceptación de los operadores a cualquier cesión, lo que incluso constituye una obligación de Mall Aventura bajo el CAF.
  - En ese sentido, afirma que esta observación carece de sustento, por lo que corresponde ser revocada.
- Refiere que se ha solicitado la inscripción del derecho de garantía en el Registro Mobiliario de Contratos, pero fue rechazado porque los actos son relativos a bienes inmuebles.
  - Señala que no existe norma en el ordenamiento jurídico vigente que restrinja la inscripción de la cesión y la consecuente publicidad del derecho de garantía. Las partes pretenden que este derecho se beneficie con los atributos propios de la publicidad registral, como la oponibilidad y preferencia. Afirma que la integridad del texto de la cesión otorga autonomía suficiente para acceder al registro, sin condicionar ello a la presentación e inscripción de otros documentos. Esto porque no existe una norma que imponga cumplir con lo que exige la esquila.
  - La interpretación hecha por el registrador vulnera los principios de legalidad, razonabilidad, informalismo y eficacia regulados en el Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:





## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

- 1) En partida 11012382 del Registro de Predios de Chiclayo consta inscrito el predio ubicado en la Avenida Panamericana N° 639, del distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor de la Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC.
- 2) En la partida 11260800 del Registro de Predios de Chiclayo consta inscrito el derecho de superficie recaído sobre el predio descrito en el párrafo anterior, a favor del Banco de Crédito del Perú (asiento C00006).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) *Rafael Humberto Pérez Silva*. Con el informe oral del letrado Reynaldo Antonio Guarniz Izquierdo.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- 1) Si es requisito que el propietario del suelo intervenga en el contrato de cesión posición contractual sujeto a condición suspensiva que involucra a un derecho de superficie que se solicita inscribir.
- 2) Si para inscribir un contrato de cesión de posición contractual sujeto a condición suspensiva respecto de un contrato de subarrendamiento es requisito que previamente se inscriba este último, así como el contrato de arrendamiento financiero.
- 3) Si resulta procedente inscribir una cesión de posición contractual en la que no se haya designado al cesionario.

### VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en grado se pretende la inscripción del «*contrato de cesión condicionada de posición contractual*» en virtud de la escritura pública del 24.5.2019. En la cláusula tercera de dicho instrumento se determina el objeto del contrato en los términos que se transcriben a continuación:

*«3.1 Por este contrato, el Arrendatario cede a favor del Cesionario de forma irrevocable, bajo la Condición Suspensiva, su posición contractual en todos los Contratos de Sub-Arrendamiento. En consecuencia, producida la Condición Suspensiva, el Cesionario*





## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

**automáticamente asumirá la posición contractual del Arrendatario en cada uno de los Contratos de Subarrendamiento.**

3.2. Las partes declaran que para que se compruebe la Condición Suspensiva, y se perfeccione la cesión de posición contractual en los Contratos de Sub-Arrendamiento, bastará con la declaración del Banco respecto de la designación del Cesionario. Queda establecido que el Banco podrá ser Cesionario.

3.3. Sin perjuicio de lo establecido en los numerales precedentes, producida la Condición Suspensiva, el Banco procederá a enviar a los Subarrendatarios la Notificación de Eficacia. Para tal fin, el Arrendatario presta desde ya su conformidad de manera irrevocable» [sic] (la negrita es nuestra).

2. Por su parte, en la cláusula primera se ha previsto los significados de algunos términos que ayudan a entender los alcances del contrato bajo examen, Así, tenemos los siguientes:

- i) *Arrendatario*: Mall Aventura S.A.
- ii) *Banco*: Banco de Crédito del Perú.
- iii) *Cesionario*: es la persona que sustituya al arrendatario en el contrato de arrendamiento financiero de acuerdo a lo previsto en dicho contrato. Queda establecido que el Banco podrá ser cesionario (numeral 1.1.3).
- iv) *Condición suspensiva*: es el hecho futuro e incierto consistente en la designación del cesionario por parte del Banco de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero (numeral 1.1.5).
- v) *Contrato de arrendamiento financiero*: Es el contrato de arrendamiento financiero suscrito por el Banco y el Arrendatario el 24.5.2019 (numeral 1.1.6).
- vi) *Contratos de subarrendamiento*: son todos los acuerdo, convenios y contratos, expresos escritos, en virtud de los cuales el Arrendatario tenga derecho a recibir y/o reciba ingresos por concepto de subarrendamiento de las tiendas ancla, las tiendas, los locales o los espacios comerciales del centro comercial. Dichos contratos reconocen la posibilidad de que los mismos sean cedidos a favor del Banco (numeral 1.1.8).
- vii) *Subarrendatarios*: son las personas que celebran los contratos de subarrendamiento con el arrendatario (numeral 1.1.15).
- viii) *Terreno*: es el bien inmueble ubicado en la avenida Panamericana N° 639, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque,

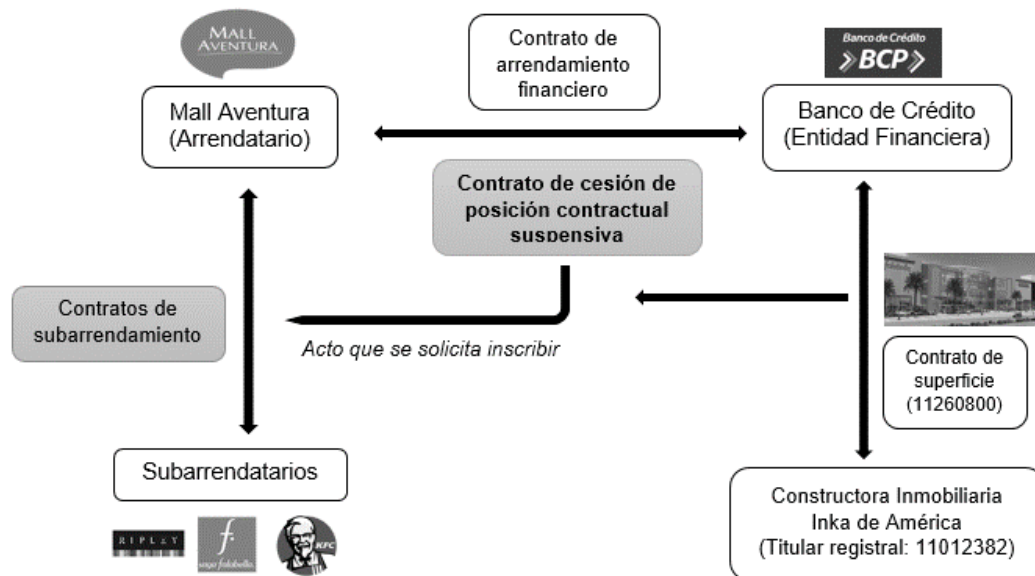


## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

con un área registral de 44,071.59 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida 11012382 del Registro de Predios de Chiclayo (numeral 1.1.16).

- ix) *Tienda ancla*: son las tiendas por departamentos, supermercados, tiendas de mejoramiento para el hogar, cines y tiendas *fast fashion* del centro comercial (numeral 1.1.17).
- x) *Centro comercial*: es el centro comercial que será construido sobre el terreno (numeral 1.1.2).
- xi) *Notificación de eficacia*: es la notificación notarial que el Banco enviará a los subarrendatarios a fin de comunicarles la ocurrencia de la condición suspensiva y, por consiguiente, el inicio de eficacia de este contrato (numeral 1.1.12).

Para efectos ilustrativos, el siguiente gráfico muestra la operación contractual dentro del cual se encuentra el contrato que se pretende inscribir.



3. Como primera observación, el Registrador cuestiona que la Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC, titular del predio (terreno) sobre el que se va construir el centro comercial, inscrito en la partida 11012382 del Registro de Predios de Chiclayo, no haya intervenido en la escritura materia de calificación. Al respecto, el recurrente señala que a través de la escritura pública del 22.6.2020 la referida persona jurídica consintió y ratificó todos los términos y condiciones del contrato de constitución de derecho de superficie y sus adendas sobre el predio en mención, derecho real que se encuentra inscrito en la partida 11260800 del mismo Registro, y que dicho

**RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T**

contrato está alineado con las disposiciones del contrato de arrendamiento financiero y, consecuentemente, con la cesión de posición contractual.

4. Como se ve, la primera instancia calificó el título en base a la partida del predio o terreno (11012382); sin embargo, el contrato de cesión de posición contractual condicionado no versa sobre el aludido bien, sino a un derecho derivado de la superficie que recae sobre éste, inscrita en la partida 11260800, que es un derecho real distinto del predio. Siendo así, la primera controversia consiste en determinar si es requisito que el propietario del predio intervenga en el contrato de cesión posición contractual sujeto a condición suspensiva que involucra a un derecho derivado de la superficie que se solicita inscribir.
5. Sobre el particular, el artículo 1030 del Código Civil define al derecho de superficie como aquel derecho real que confiere al superficiario el derecho de gozar de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo y que el mismo no puede durar más de 99 años. Así, la superficie es un derecho real autónomo y con propia sustantividad en virtud del cual el superficiario goza temporalmente del suelo que es propiedad de otro, el cual ve también limitado su derecho al restringir sus alcances por efecto de aquél. De este modo, se le otorga los derechos inherentes a todo propietario, como es el de disponer y gravar libremente su derecho de superficie.
6. En cuanto a la transmisibilidad del derecho de superficie, el artículo 1031 del Código sustantivo señala que la superficie es transmisible, salvo prohibición expresa, lo cual implica que el derecho real cambia de manos, sea por acto inter vivos (contrato) o mortis causa (sucesión legal o testamentaria). A partir de esta norma cabe señalar que aun cuando no se establece en forma expresa, está claro que si el superficiario está facultado para transferir su derecho, debe estar igualmente autorizado para gravarlo con alguna garantía real, o para ejercer respecto de él otros derechos reales o personales que supongan efectos menos gravosos que el acto de disposición, tales como entregarlo en usufructo, constituir servidumbres, derechos de subsuperficie, arrendamiento, entre otros de semejante naturaleza.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Muro Rojo, Manuel. *Código Civil Comentado*, tomo V (Derechos Reales). Lima: Gaceta Jurídica, 2003, pág. 695.



**RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T**

7. Sobre la cabida es pertinente señalar que el artículo 1032 del Código Civil<sup>2</sup> permite que el derecho de superficie recaiga sobre porciones no edificadas si esa porción permite una mejor utilización, por ello, en la partida 11260800 se ha definido la superficie sobre un área de 44,071.59 m<sup>2</sup> y es sobre ese polígono que se ejerce el señorío que otorga dicho derecho en consideración a las características estructurales típicas de los derechos reales de inmediatividad y absolutividad.
8. A partir de dichas consideraciones normativas, en el presente caso es innecesaria la participación de la Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC, en su calidad de titular registral, no sólo porque en virtud de la escritura pública del 22.6.2020 ha ratificado el derecho de superficie y sus múltiples adendas otorgado a favor del Mall Aventura SAC y la cesión de tal derecho al Banco de Crédito del Perú, sino también y, sobre todo, porque este último en su condición de superficiario está facultado para ejercer los atributos que su derecho real le otorga por lo que se encuentra imbuido del derecho a celebrar todo tipo de contratos referidos a él.

En consecuencia, corresponde **revocar este extremo del numeral 3** de la esquila de observación formulada por la primera instancia.

9. La segunda observación del Registrador exige la previa inscripción de: (i) el contrato de arrendamiento financiero celebrado el 24.5.2019 entre el Banco de Crédito del Perú y el Mall Aventura, y (ii) los contratos de subarrendamiento. El apelante alega que la cesión constituye una operación que, por sí misma, cumple con los requisitos para su inscripción, por lo que no debe condicionarse la previa inscripción y revisión tanto del contrato de arrendamiento financiero como de los contratos de subarrendamiento. En esa línea, corresponde determinar si para inscribir la cesión *submateria* respecto de los contratos de subarrendamiento es requisito que previamente se inscriba este último, así como si también debe inscribirse de manera previa el contrato de arrendamiento financiero.
10. Uno de los principios que sustenta nuestro sistema registral es el denominado principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 2015 del Código Civil, conforme al cual para inscribir un derecho es preciso que se inscriba el derecho del cual deriva aquél. Así, el tracto sucesivo constituye

---

<sup>2</sup> "El derecho de superficie puede extenderse al aprovechamiento de una parte del suelo, no necesaria para la construcción, si dicha parte ofrece ventaja para su mejor utilización".



**RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T**

una exigencia de la nueva inscripción o del nuevo asiento, según el cual éste último solo podrá practicarse si existe una previa inscripción, **imponiendo con ello que quien aparezca como disponente del derecho tenga legitimidad registral para ello**<sup>3</sup>.

11. Es de carácter formal, es decir, no tiene naturaleza sustantiva, por cuanto no se refiere a la comprobación de la existencia misma del derecho del que emana la nueva transmisión, sino que se limita a la simple constatación de su previa inscripción. En efecto, Díez-Picazo manifiesta que «el tracto sucesivo, aunque presupuesto importante en la mecánica del Registro, tiene solamente carácter formal y afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro [...]. **No es, pues, un requisito necesario para disponer del derecho desde el punto de vista material o sustantivo, sino solamente un requisito de tipo formal para permitir que el acto dispositivo tenga acceso al Registro**»<sup>4</sup>. A propósito, Esturillo López manifiesta que «gramaticalmente, la palabra tracto significa “espacio que media entre dos lugares” y la de sucesivo, el hecho de que una “cosa siga a la otra”. Solo en el Registro de la Propiedad, que tiene por objeto la inscripción de bienes, podría darse esa concatenación sucesiva de actos relacionados con una misma cosa [...] viene determinada por **la necesidad de conexasión el acto que se pretende inscribir con el sujeto que según el Registro debe realizarlo o con aquel otro acto inscrito que se trata de modificar o extinguir**»<sup>5</sup> (en negrita nuestro).
12. En el presente caso, se pretende la inscripción de la cesión de posición contractual, bajo condición suspensiva, que otorga el Mall Aventura, en su calidad de arrendatario, a favor del cesionario en todos los contratos de subarrendamiento que no están inscritos (ver gráfico).

En el contrato de arrendamiento financiero el Mall Aventura es el arrendatario y el Banco de Crédito del Perú el arrendador, con dicho

---

<sup>3</sup> En virtud del principio de legitimación previsto en el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos, «Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez».

<sup>4</sup> Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad*. Volumen Tercero. Cuarta Edición. Editorial Civitas S.A. Madrid. 1995. Pág. 399.

<sup>5</sup> Esturillo López, Antonio. *Estudio sobre la legislación sobre el Registro Mercantil – Práctica de la Legislación Mercantil Societaria*. Centro de Estudios Registrales. Madrid. 1992. Pág. 317.



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

contrato se pretende que el Mall obtenga del Banco fondos para financiar, en parte, la construcción e implementación del centro comercial.

13. Entonces, si lo que busca el interesado es que se publicite, lo que denomina su «derecho de garantía», esto es, su derecho respecto de la posición contractual del Mall Aventura en los contratos de subarrendamiento, es exigible que conste inscrito el derecho de quien se pretende sustituir, esto es, el derecho del arrendatario financiero Mall Aventura. Es preciso que este arrendatario (el Mall Aventura) adquiera legitimación dispositiva<sup>6</sup> en el Registro y ello se logra con la inscripción de los contratos de subarrendamiento. Una vez que lo adquiera, recién el cesionario (designado por el Banco de Crédito) podrá en el futuro asumir su posición contractual en los contratos de subarrendamiento. Antes no, por virtud de la ausencia del tracto sucesivo. Es por ello que la cesión sí afectará la relación del subarrendamiento<sup>7</sup>.

En el mismo sentido 1612-2020-SUNARP-TR-L: «El principio de tracto sucesivo obliga al registrador a *verificar si* quien efectúa el acto de disposición o *de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho*, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito» (énfasis nuestro).

14. Ahora, ¿es también requisito previo que se inscriba el contrato de arrendamiento financiero? Si bien conforme al artículo 8 del Decreto Legislativo 299 la inscripción del contrato de arrendamiento financiero en el Registro correspondiente es facultativa, esto no implica que en el ámbito de la calificación registral no deba requerirse su inscripción. En efecto, este Tribunal concuerda que, en aplicación del ya señalado principio de tracto

<sup>6</sup> El artículo 13 del decreto legislativo 299 señala «**La arrendataria gozará** para todos los efectos de sus relaciones contractuales o de actos administrativos, **de los derechos y obligaciones como si tuviera la condición de propietario de los bienes materia del contrato**, excepto en lo referente a la disposición o enajenación definitiva y/o constitución de gravámenes sobre los mismos» (En negrita nuestro).

<sup>7</sup> «**La condición es inscribible en cuanto** su cumplimiento **determina una modificación en la titularidad** del derecho real» Lacruz Berdejo, José y Sancho Rebullida, Francisco. *Elementos de Derecho Civil. Derecho Inmobiliario Registral*. Segunda edición. Tomo III. BIS. Reimpresión 1991. Bosch Editores. Barcelona. 1991. Página 91.(En negrita nuestro).

«**La inscribibilidad de las condiciones suspensivas** y resolutorias **juntamente con el acto supeditado a su actuación** está consagrada por varios preceptos de nuestra legislación inmobiliaria registral». Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Muncunill, Luis. *Derecho Hipotecario*. Octava edición revisada ampliada y puesta al día. Tomo III. Bosch Editores. Barcelona. 1995. Página 371.(En negrita y subrayado nuestro).





## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

sucesivo, sí es indispensable que el arrendatario Mall Aventura adquiera legitimidad dispositiva registral para inscribir los contratos de subarrendamiento. Y esto se logra con la inscripción previa del arrendamiento financiero.

15. En suma, por exigencia del tracto sucesivo, debe cumplirse con una cadena de transmisiones : primero, debe constar inscrito el arrendamiento financiero, con lo cual el Mall Aventura adquiere legitimidad para inscribir los contratos de subarrendamiento; y segundo, deben constar inscritos los contratos de subarrendamiento para dar cabida a los subarrendatarios y la posibilidad de registrar la cesión de posición contractual cuando se cumpla la condición suspensiva pues la cesión no puede operar cuando aún no ha surgido la relación obligacional entre el cedente y el cedido<sup>8</sup>, por cuanto hasta ese entonces *no hay derecho inscrito alguno que el cedente pueda transmitir al cesionario*<sup>9</sup>. Dichas inscripciones deberán efectuarse en la partida del derecho de superficie.

Abunda lo expuesto el hecho que en el presente caso no existe ni edificaciones, ni arrendamiento financiero, ni subarrendamientos inscritos, por lo que para el Registro éstas no existen, ya hemos señalado en la Resolución 238-A-2011-SUNARP-TR-L que «cuando se contrata en forma condicional sobre bienes futuros, [...] dado el principio de legalidad que obliga a su vez al cumplimiento del principio de especialidad que se plasma en un sistema de inscripción de folio real, **el objeto del derecho debe existir como tal en el Registro**, lo cual no sucede con los bienes futuros denegándose por ello el acceso al Registro (Véase por ej. Resolución N°1927-2009-SUNARPTR-L del 30-12-2009)» .

16. Por las razones expuestas, **se confirma** la observación de la primera instancia consistente en el requerimiento previo de inscripción tanto del contrato de arrendamiento financiero como de los contratos de

<sup>8</sup> **Artículo 2019.- Son inscribibles** en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten **los derechos reales sobre inmuebles**.

[...] 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de **los actos o contratos registrados**. (en negrita nuestro).

<sup>9</sup> Se deja constancia que en el ámbito del Régimen de Garantías Mobiliarias si es posible inscribir contratos referidos a obligaciones o bienes futuros pero como garantías preconstituidas (confrontar los artículos 18, 28, 29, 65, 66, 67, 81, 82, 83 y 84 del Reglamento de inscripciones del registro mobiliario de contratos y su vinculación con los registros jurídicos de bienes muebles).





**RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T**

subarrendamiento, para cuyo efecto debe adjuntarse la documentación con la formalidad correspondiente.

17. Finalmente, el Registrador requiere que se cumpla: i) la condición suspensiva de la designación del cesionario por parte del Banco de Crédito, y ii) la aceptación de cada subarrendatario al contrato de cesión *submateria*, los cuales afirma son requisitos para que dicho contrato se haya producido. Con relación a estos cuestionamientos, el apelante manifiesta que: i) exigir como condición precedente la elección del cesionario privaría de utilidad la publicidad registral que se pretende con la inscripción del derecho de garantía respecto de la posición contractual de Mall Aventura en los contratos de subarrendamiento, y ii) estos últimos ya prevén de manera anticipada la aceptación de los operadores a cualquier cesión.
18. Veamos. Según hemos señalado en el considerando segundo del presente análisis, la *condición suspensiva* es el hecho futuro e incierto consistente en la designación del cesionario por parte del Banco de Crédito del Perú, estableciéndose incluso que éste podrá ser tal cesionario. Lo requerido por el Registrador no es procedente por aplicación del principio lógico de no contradicción<sup>10</sup> pues si la designación es la condición, que es un hecho *futuro e incierto*, no es posible que, a la vez, pretenda considerarse como *presente y cierto* para «justificar» el nombramiento
19. Por lo tanto, el hecho de que en este caso se haya señalado que el cesionario será la persona (un tercero) designada en el futuro por parte del Banco de Crédito y que no se le haya identificado (a pesar de haberse señalado que el propio Banco *podrá* ser cesionario), no constituye obstáculo para la inscripción de la cesión en los términos solicitados, pues dicho tercero no es parte del contrato y su identificación no es obligatoria, pues ninguna norma lo exige así. Hay que tener presente que si bien no se va publicar el nombre del cesionario en el asiento de inscripción, esto no acarrea inseguridad alguna, por cuanto el contrato de cesión se encuentra sujeto a la condición suspensiva, precisamente, de la designación del cesionario. Producida esta condición, el cesionario automáticamente asumirá la posición contractual del arrendatario (Mall Aventura SA) en cada

---

<sup>10</sup> «Ningún enunciado puede ser verdadero y falso a la vez» Copy, Irving y Cohen, Carl. *Introducción a la lógica*. Limusa Noriega editores. México. 2007. Página 367



## RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T

uno de los contratos de subarrendamiento (cláusula 3.1), y es en este momento en que se tendrá por designado o identificado al cesionario. Por tanto, se **revoca este extremo del numeral 3** de la esquila de observación recurrida.

20. En lo que concierne a la exigencia del Registrador de que se cumpla con la aceptación de cada subarrendatario del contrato de cesión de posición contractual, este Tribunal encuentra que dicho requerimiento no constituye requisito para la inscripción de la cesión sujeta a condición suspensiva, conforme a la propia cláusula 5.1. del contrato, la aceptación solamente será para efectos de que a cada subarrendatario le sea aplicable el contrato de cesión. Si esto no ocurriera, el contrato surtirá efectos únicamente en los subarrendatarios que lo acepten. Por tanto, también se **revoca este extremo del numeral 3** de la esquila de observación formulada por la primera instancia.
21. Se deja constancia que en la cláusula 1.1.5. de la escritura del 22.05.2019 presentada se ha señalado «Condición suspensiva: es el hecho futuro e incierto consistente en la designación del Cesionario por parte del Banco *de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento Financiero*. Queda establecido que el Banco podrá ser el Cesionario», al no adjuntarse dicho contrato, no es posible determinar si dicha condición depende exclusivamente de la voluntad del deudor o no, pero dejamos constancia que *«no procede registrar un contrato de transferencia de un derecho real cuyos efectos se encuentren subordinados al cumplimiento de una condición suspensiva nula por depender de la exclusiva voluntad del enajenante o deudor, de conformidad con el artículo 172 del código Civil vigente»* [Resolución 238-A-2011-SUNARP-TR-L].

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva y Maritha Elena Escobar Lino, autorizados mediante la resolución n.º 117-2020-SUNARP/SN del 17.8.2020 y la resolución n.º 123-2020-SUNARP/PT del 21.8.2020, respectivamente.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:



**RESOLUCIÓN N.º 473-2020-SUNARP-TR-T**

**VII. RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO: SE REVOCA** las siguientes observaciones formuladas por la primera instancia al título venido en grado:

- i) Que intervenga en el contrato de cesión condicionada de posición contractual la titular del predio: Constructora Inmobiliaria Inka de América SAC.
- ii) Que se cumpla la condición suspensiva de designación del cesionario por parte del Banco de Crédito del Perú.

**SEGUNDO: SE CONFIRMA** las siguientes observaciones formuladas por la primera instancia al título venido en grado:

- i) Será necesario adjuntar e inscribir previamente tanto el contrato de arrendamiento financiero celebrado entre el Mall Aventura SA y el Banco de Crédito del Perú el 24 de mayo de 2019, así como los contratos de subarrendamiento, en la partida del derecho de superficie.

Por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**

**MARITHA ELENA ESCOBAR LINO**

Presidenta de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

