




PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1172 2014 – SUNARP-TR-L
Lima, 24 JUN. 2014



APELANTE : **CARLOS HUERTA ESCATE**
TÍTULO : 312428 del 28/03/2014
RECURSO : HTD N° 031817 del 16/04/2014
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Transferencia sujeta a condición.


SUMILLAS

ACTOS JURÍDICOS SUJETOS A CONDICIÓN.

"Es inscribible el acto modal sujeto a condición suspensiva, cuando el cumplimiento de ésta implique una transferencia de dominio otorgada por el titular del dominio".

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES.

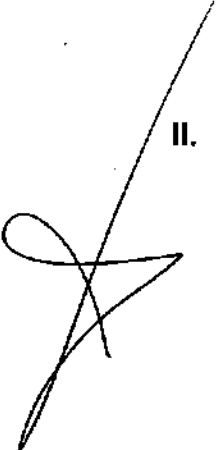
"De conformidad al artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13 del mismo reglamento, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título".



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita inscribir el contrato de "Pago de Honorarios Profesionales con terreno", que otorgó Herculía Ricci Vargas a favor de Carlos Adolfo Huerta Escate. Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de fecha 13/11/2012 expedido por el Notario de Lima Serafin Martínez Gutarra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Elena Beatriz Sánchez Abanto, tachó en forma sustantiva el título en los siguientes términos:

"Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 inciso b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto procede la tacha de títulos que contengan actos no inscribibles, siendo que se adjunta escritura pública de fecha 13/11/2012 mediante la cual la Sra. Herculía Ricci Vargas, se obliga a transferir un porcentaje de acciones y derechos de su propiedad respecto del inmueble inscrito en la P.E. N° 49059882, a favor de su abogado como honorarios profesionales, declarándose que "se hará efectivo dicho pago al finalizar todos los

procesos creados y por crearse, sobre el referido bien inmueble y este pago dependerá del resultado exitoso como si defendiera su misma propiedad, de sus derechos y acciones, esto hasta que se encuentren concluidos estos procesos y se mantenga la actual inscripción registral"; por lo que al no constar que dicha condición haya sido cumplida mediante la declaración de voluntad de ambas partes, la escritura señalada **no contiene acto inscribible** al no constituir, modificar o ampliar el derecho real.

Por lo expuesto se procede a TACHAR el presente título.

BASE LEGAL: Art. 31°; 32° y 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Arts. 2010° y 2011° del C.C."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Solicita que el Tribunal Registral se pronuncie si el acto jurídico de dación en pago no es acto inscribible.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 1646840 que continua en la partida 49059882 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio ubicado en la calle General Mendiburu, parte del lote 3 Mz. 62 Urb. Fundo Santa Cruz del distrito de Miraflores.

En el asiento C0004 se encuentra inscrita la compraventa a favor de Felicita Consuelo Vargas Otiniano.

En el asiento C0005 consta inscrito el anticipo de legítima del 50% de las participaciones efectuado por Felicita Consuelo Vargas Otiniano a favor de Herculia Ricci Vargas

En el asiento C0006 consta inscrito el anticipo de legítima del 50% de las participaciones efectuado por Felicita Consuelo Vargas Otiniano a favor de Salim Antonio Succar Vargas.

En el asiento D0005 se anotó la demanda dispuesta por el 3° Juzgado Civil de Lima en los seguidos por Félix Rubén Wong Gutiérrez sobre nulidad de compraventa a favor de Felicita Consuelo Vargas Otiniano.

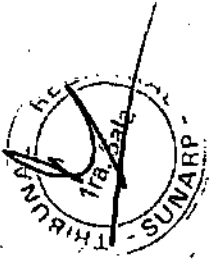
V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Rosario del Carmen Guerra Macedo

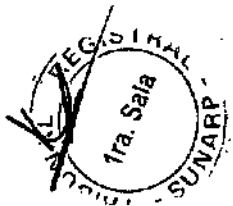
- ¿Es inscribible la transferencia de dominio con condición suspensiva cuando no se acredita que la condición se ha cumplido?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código



Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.



Concordantemente, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral¹ comprende entre otros, el siguiente aspecto: "(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;(....)".

2. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del contrato "Pago de Honorarios Profesionales con terreno que otorga Hercilia Ricci Vargas a favor de Carlos Adolfo Huerta Escate".

La Registradora ha tachado el título por considerar que la escritura pública presentada no contiene acto inscribible en tanto la condición establecida para el pago no se encuentra cumplida.

El apelante considera que el título contiene un contrato de dación en pago.

En tal sentido, es necesario determinar en primer lugar si una transferencia sujeta a condición suspensiva puede ser registrada.

3. En primer lugar debe señalarse que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, ya tornando incierta la existencia de dichos efectos, ya limitando en el tiempo a los mismos, ya limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad.

Dentro de estas modalidades se halla **la condición** que es entendida como el evento futuro e incierto (natural o humano), establecido arbitrariamente por la voluntad del agente, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico, o de una o algunas de sus cláusulas o estipulaciones. La condición como acto modal es el hecho futuro e incierto del cual se hace depender la eficacia de un negocio jurídico.²

Los requisitos básicos de esta modalidad son: i) la incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto,

¹ Este extremo del artículo encuentra su sustento en el *principio registral de legalidad*, en mérito del cual, los registradores deben calificar la legalidad del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o derecho conformante de aquel. Así, el Registrador tiene que verificar el cumplimiento de las formalidades de los documentos que conformar el título alzado, así como la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

² TORRES VASQUEZ Anibal: "Acto Jurídico"; Idemsa; Lima-Perú, 2da. Edición; 2001; p. 440.

de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no; ii) la futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro; y, iii) que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.

4. Como vocablo la condición tiene diferentes sentidos o significados, pero entendida como modalidad del acto jurídico, la condición viene a ser:

"(...) como también lo señala Coviello³, la cláusula por la cual el autor o autores del negocio jurídico hacen depender la eficacia o resolución de un acontecimiento futuro e incierto, por lo que se llama condición al mismo suceso futuro e incierto del que se hace depender la eficacia o la resolución del negocio. Albadalejo⁴ la conceptúa como la limitación puesta por el sujeto a su declaración de voluntad, en virtud de cuya limitación los efectos jurídicos del negocio se hacen depender de un acontecimiento incierto. (...).

La condición-modalidad viene a ser, pues, un hecho -futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos. El hecho, en sí es un elemento extraño a la sustancia y naturaleza del acto jurídico y, por eso, la condición es un elemento accidental, pero es también al mismo tiempo, una limitación a la eficacia del acto que voluntariamente se imponen sus celebrantes. (...)"⁵.

Una de las más comunes clasificaciones de la figura jurídica de la condición es la de condición suspensiva y condición resolutoria.

Será condición suspensiva: *"(...) aquella disposición o precepto de voluntad por la cual todos o parte de los efectos del negocio quedan en suspenso hasta la realización o no realización de un evento. Evento que, como hemos dicho, podrá ser bien futuro e incierto, o bien consistente en el conocimiento que se tenga en el futuro de un hecho ocurrido antes o al momento de celebrarse el negocio."⁶ Por su parte, será condición resolutoria *"(...) la determinación de voluntad consistente en el establecimiento de un evento que en caso de suceder o de no suceder, tendrá como consecuencia que todos o parte de los efectos del negocio se extingan. (...)"⁷.**

5. En el presente caso la eficacia de la transferencia del 15 % de las cuotas ideales de las cuales es propietaria Hercilia Ricci Vargas quedaría sujeta a una condición suspensiva compleja: suspensiva, pues se trata de un hecho futuro del cual se hace depender el surgimiento de la eficacia del acto; y compleja, pues incluye varios sucesos: que finalicen todos los procesos creados y por crearse, y que dichos procesos sean culminados con éxito. Siendo que los procesos actuales son:

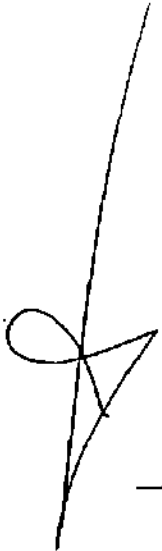
³ Citado por Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de: *Doctrina General del Derecho Civil*, pág. 471.

⁴ Citado por Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236. Texto recogido por este autor de: *Derecho Civil I*, Vol 2º, pág. 295.

⁵ Fernando Vidal Ramírez en *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236.

⁶ Juan Guillermo Lohmann Luca de Terna. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima-Perú 2da. Edición 1994, pág. 304.

⁷ *Ibidem*.



- Falsificación de documentos ante el 8º Juzgado Penal de Lima: Expediente 27101-11 seguido contra Felicita Consuelo Vargas Otiniano.
- Nulidad de Acto Jurídico seguido ante el 3er Juzgado Civil de Lima exp. 13020-2009.
- Fraude procesal seguido actualmente ante 57 Juzgado Penal.
- Otros que se abran contra Hercilia Vargas Ricci.

6. Respecto a la inscripción de un contrato modal sujeto a condición suspensiva debemos tomar en cuenta lo regulado en el artículo 2019 del Código el cual prevé como uno de los actos inscribibles en el Registro de Predios "El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los **actos o contratos registrados**".

De lo estipulado en la indicada norma, no queda claro si es que el contrato sujeto a condición debe inscribirse previamente o conjuntamente con la condición cumplida.

Al respecto el LXXII Pleno del Tribunal Registral aprobó el siguiente acuerdo:

"Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble".

El acuerdo tiene como sustento entre otros que "Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular". (...) Finalmente, el artículo 173 del Código Civil faculta al adquirente a realizar actos conservatorios, pudiendo ser uno de ellos la inscripción en el Registro.

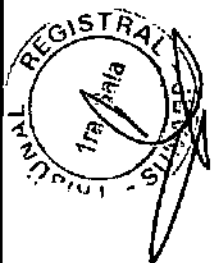
En tal sentido, no es necesario acreditar que la condición suspensiva se ha cumplido para inscribir un contrato modal.

7. Ahora bien, el apelante considera que estamos ante una dación en pago. Al respecto conforme consta del artículo 1265 del Código Civil, la dación en pago es la denominación del acto en virtud del cual el deudor, realiza, a título de pago, una prestación diversa de la debida del acreedor, quien acepta recibirla en sustitución de ésta. Ello no sucede en el presente caso, puesto que no consta en el contrato que se hubiera pactado con anterioridad otra forma de pago.

De acuerdo a la redacción del contrato "Se pacta que la señora doña Hercilia Vargas Ricci cederá el 15% (quince por ciento) de sus acciones y derechos que tiene de su propiedad (...) y por el presente documento cede al abogado Carlos Huerta Escate este quince por ciento para que ejerza la defensa de los procesos judiciales existente y por existir (...) y este pago dependerá del resultado exitoso (...)".

Como puede apreciarse se trata más bien de un contrato de prestación de servicios entre un abogado y su patrocinada⁶, habiéndose pactado como

⁶ Artículo 1766.- Por la prestación de servicios se conviene que éstos o su resultado sean proporcionados por el prestador al comitente.



forma de pago la transferencia de un porcentaje de cuotas ideales de propiedad que tiene la patrocinada en el predio inscrito en la partida 49059882. Pago, como ya dijimos se encuentra condicionado al resultado exitoso del servicio profesional.

Ahora bien, el artículo 96 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios precisa que *"En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad de predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título. (...)".*

Sin embargo en el presente caso, sólo se ha consignado el porcentaje de alcuotas en relación a la participación de la patrocinada, esto es del 50% y no en relación a la totalidad del predio.

Por todo lo expuesto se revoca la tacha y se observa el título por defecto subsanable.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento y se dispone su observación por el defecto subsanable descrito en el último numeral del análisis, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.


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


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


ELÍAS VILCAHUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral