



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 482 2012 - SUNARP-TR-L
Lima, 23 MAR. 2012

APELANTE : **NOVATEL SYSTEMS S.A.C.**
TÍTULO : **Nº 10006 del 28/12/2010.**
RECURSO : **HTD. Nº 06214 del 24/1/2012.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.**
SUMILLA :



HIPOTECA

No procede registrar la constitución de una hipoteca cuyos efectos se encontraban supeditados al cumplimiento de una condición suspensiva, cuando se ha verificado que ésta no ha cumplido en los términos estipulados por las partes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la hipoteca a favor de NOVATEL SYSTEMS S.A.C., respecto del inmueble denominado unidad inmobiliaria N°02, constituido por la Unidad Catastral N° 13317 ubicada en Las Lomas Chutana del distrito de Chilca, inscrito en la partida electrónica N° 21012457 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de acuerdo de pago y otros del 2/5/2006, celebrada entre Arturo Reynaldo JL García Ortigas, Luis Roy Párraga Cordero, Enrique Freddy Hinostroza Castro y Novatel Systems S.A.C., la misma que fuera otorgada ante Notario Renzo Alberti Sierra.

La presentación del título la realizó el notario que formalizó el acto a través de su dependiente autorizado; sin embargo, el peticionante de la inscripción, como consta del escrito de 23/12/2010, anexo al título, es Novatel Systems S.A.C., representado por Arko Soluciones Inmobiliarias SAC.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Manuel Alejandro Guevara Chilin, observó el título en los siguientes términos:

"Habiéndose declarado improcedente el recurso de apelación interpuesto por Arturo Reynaldo JL García Ortigas, mediante Resolución N° 2282-2011-SUNARP-TR-L expedida el 16/12/2011 por la Segunda Sala del tribunal Registral de la SUNARP y considerando lo expresado por el acreedor hipotecario mediante escrito presentado con fecha 15/11/2011, se reitera la siguiente observación formulada mediante esqueda de fecha:

"Teniendo en cuenta que la condición establecida en la cláusula segunda, numeral 2.8 de la escritura de fecha 02.05.2006, ha sido cumplida fuera del plazo pactado por las partes; deberá precisarse en el instrumento ratificatorio, que la hipoteca mantiene plena vigencia y surte todos sus efectos".

BASE LEGAL: Art. 2011 del Código Civil, Numeral V y arts. 7, 8, 31 y 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Dec. Leg. 1049".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- Manifiesta que la hipoteca contenida en el numeral 2.7 de la cláusula segunda de la escritura pública de acuerdo de pago se constituyó bajo condición y plazo, al amparo de lo previsto en el artículo 1105 del Código Civil, siendo requisitos para la validez de su constitución los establecidos en el artículo 1099 del Código acotado; los cuales se encuentran todos satisfechos en la escritura pública antes señalada, faltando únicamente la inscripción en el registro.

- En tal sentido, el cumplimiento de la condición o plazo no constituyen requisitos para la validez de la garantía real, menos aún para su inscripción registral; lo serán sí, para la producción de sus efectos.

- Asimismo, señala que la hipoteca para su validez debe necesariamente ser inscrita, independientemente de las condiciones o plazos que determinen sus efectos, condiciones o plazos que deben estar además contenidos en el asiento registral respectivo a efectos de una cabal publicidad. Máxime, si conforme al ordenamiento jurídico el derecho real de garantía (hipoteca) se constituye por escritura pública y resulta válido con su inscripción en el registro. Actuar en otro sentido crearía incertidumbre jurídica, pues determinaría la existencia de "hipotecas ocultas", las cuales, si bien existen legalmente, no están contempladas en el código sustantivo.

- Por otro lado, precisa que justamente habiéndose cumplido las condiciones establecidas en el numeral 2.8 de la cláusula segunda de la escritura pública de acuerdo de pago, esto es: 1) la inscripción en los Registros Públicos de Cañete del acuerdo por el cual se deja sin efecto el arrendamiento (asiento D00015 de la partida N° 21012457) y, 2) la restitución del uso, posesión y administración del inmueble materia de hipoteca a favor del deudor hipotecario; y no habiendo éste Arturo Reynaldo JL García Ortigas, cumplido con honrar la deuda (obligación principal) materia de garantía real, la hipoteca constituida por escritura pública de acuerdo de pago del 2/5/2006, extendida ante el Notario Público de Lima Dr. Renzo Alberto Sierra, mantiene su plena vigencia y surte todos sus efectos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio denominado unidad inmobiliaria N° 02, constituido por la Unidad Catastral N°13317, ubicado en Las Lomas Chutana del distrito de Chilca, se encuentra inscrito en el asiento C0001 de la partida electrónica N° 21012457 del Registro de Predios de Lima, con un área de 526 Has., 500m². La titularidad dominial corresponde a Arturo Reynaldo JL García Ortigas.



En el asiento D00015 de la partida N° 21012457, consta inscrito el arrendamiento a favor de Novatel System S.A.C., en mérito de la escritura pública del 30/1/2006.

En el asiento E00004 de la partida N° 21012457, consta inscrita la conclusión de arrendamiento, en mérito de la escritura pública del 2/5/2006. (T.A 12059 del 19/12/2006)

En el asiento B00002 de la partida N° 21012457, figura inscrita la modificación del área como consecuencia de la independización de un área de 15.00 Hectáreas (150,000.00m²) denominada unidad inmobiliaria N°1, quedando reducido el predio a un área de 511.0500 Has. (T.A 5344 del 12/7/2010)

En el asiento B00003 de la partida N° 21012457, aparece inscrita la modificación del área como consecuencia de la independización de un área de 15.00 Hectáreas (150,000.00m²) denominada unidad inmobiliaria N°3, quedando reducido el predio a un área de 496.0500 Has. (T.A 7667 del 17/9/2010)

En el asiento D00023 de la partida N° 21012457, consta inscrito el contrato de opción, otorgado mediante escritura pública del 1/10/2010, ante el Notario Luis Eduardo Laos de Lama. (T.A 8566 del 26/10/2010)



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

Si procede inscribir la hipoteca sujeta a condición cuando puede verificarse de la partida registral que las condiciones pactadas no han sido cumplidas en los términos estipulados en el contrato.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1105 del Código Civil establece que la hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo, ello implica que cuando se constituye bajo condición ésta puede ser suspensiva o resolutoria.

Respecto a la condición suspensiva en la hipoteca, Arias Schreiber¹ señala lo siguiente: *"En la hipoteca suspensiva, siguiendo la línea general del acto sujeto a dicha condición, la hipoteca no es eficaz en tanto no se cumpla la citada condición. Lograda la condición, el gravamen asume el nivel de una hipoteca pura y simple y como regla general no opera retroactivamente, salvo que al constituirse haya sido pactada de este modo (artículo 177 del Código Civil.)"*

¹ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil de 1984*. Tomo VI. Los Derechos Reales de Garantía. Gaceta Jurídica Editores. Primera Edición. Marzo 1995. Pág. 188.

2. Teniendo en cuenta que la hipoteca se ha constituido bajo condición, resulta pertinente remitirnos a la normativa del Libro II del Código Civil, para efectos de complementar los alcances y aplicación de las Modalidades del acto jurídico. La norma sustantiva no contiene una definición de la condición, la cual encontramos en la profusa doctrina sobre la materia.

Entendida como modalidad del acto jurídico, la condición viene a ser:

"(...) como (...) señala Coviello², 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. Albadalejo³ 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.(...)"⁴.

3. Asimismo, la condición se clasifica doctrinariamente en *conditio facti* y en *conditio iuris* sea la primera que venga impuesta por voluntad de las partes o la segunda por la ley. Ejemplos de esta segunda clasificación -a decir de Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena⁵- son: "la venta a prueba, o la caducidad del legado o de la institución de heredero en ciertos supuestos que podría asimilarse a condición resolutoria; las donaciones por razón de matrimonio se entienden hechas sub conditione de celebrarse éste (..) el convenio de régimen económico del matrimonio está sujeto a la condición suspensiva de celebrarse el casamiento, la existencia de la persona jurídica (...)". Prosigue el mencionado autor indicando que, "la *conditio iuris* no ha de ser materia de prueba ya que forma parte del negocio, no de la declaración de voluntad como es el caso de las condiciones propias siendo que éstas últimas no se presumen pero sí las *conditio iuris*."

En cuanto a la *conditio acti*, no necesariamente será un hecho natural sino también puede consistir en un hecho de un tercero. Puede ser de naturaleza positiva o negativa según se configure con la realización del hecho condicional o con su no realización, respectivamente.

² Citado por VIDAL RAMÍREZ, Fernando 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.

³ Citado por VIDAL RAMÍREZ, Fernando 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 2°, pág. 295.

⁴ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima - Perú 1989, págs. 235-236.

⁵ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima- Perú 2da. Edición 1994, pág. 293-294.





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.



Asimismo, otras de las clasificaciones de la condición es la de positiva o negativa.

*Las condiciones pueden ser positivas – también llamadas alternativas – o negativas, según la condición se haga depender de la verificación o no del suceso respectivo. La distinción estriba simplemente en la forma como está concebida la condición, según que consista en que se verifique o no se verifique el acontecimiento*⁸.

Por su parte León Barandiarán⁹ considera que las condiciones además pueden ser: expresas o tácitas; potestativas, causales o mixtas; propias o impropias y perplejas.

4. Ahora bien, conforme fluye del antecedente registral descrito en el punto IV de la presente resolución, el predio *submateria* se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 21012457 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, en el asiento D00015 de la partida N° 21012457, consta inscrito el arrendamiento a favor de Novatel System S.A.C. y posteriormente en el asiento E00004 de la misma partida, consta inscrita la conclusión del referido arrendamiento. Advirtiéndose que este último acto se inscribió, en mérito del título archivado N° 12059 del 19/12/2006.

De la revisión del referido título archivado, se aprecia que en el formulario de solicitud de inscripción, consta que el presentante del título, Arturo Reynaldo JL García Ortigas, solicitó expresamente como acto a inscribir: "dejar sin efecto el contrato de arrendamiento conclusión anticipada de arrendamiento y levantar la inscripción en Registros Públicos", formulando reserva expresa en los términos siguientes: "no inscribir hipoteca". Asimismo, es de verse que para tales efectos adjuntó el parte notarial de la escritura pública del 2/5/2006, extendida ante el Notario Renzo Alberti Sierra.

⁶ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima- Perú 2da. Edición 1994, pág. 304.

⁷ *Ibidem*.

⁸ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*, Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima – Perú 1989, págs. 239.

⁹ Citado por VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ibidem*. Pág. 239.

5. El recurrente sostiene que la hipoteca debe inscribirse por cuanto cumple con los requisitos de validez previstos en el artículo 1099 del Código Civil, siendo que el cumplimiento de la condición o plazo no constituyen requisitos para tal validez, sino sólo para la producción de sus efectos. Añade que la hipoteca para su validez debe necesariamente ser inscrita, independientemente de las condiciones o plazos que determinen sus efectos, condiciones o plazos que deben estar además contenidos en el asiento registral respectivo a efectos de una cabal publicidad.



En efecto, el acto modal sujeto a condición es inscribible, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble; criterio que ha sido adoptado como acuerdo en el LXXII Pleno realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011.

Entre los fundamentos que sustentaron la aprobación de dicho criterio, encontramos los siguientes:

"El inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos tales actos. En principio ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre la funcionalidad de esta norma y del registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica y económica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible cuando su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito, pues de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a terceros."

Como se aprecia, el supuesto planteado está referido a la inscripción del acto sujeto a condición, es decir, luego de su celebración pero antes de la realización del (o los) hecho (s) futuro (s) e incierto (s) que constituye (n) la (s) condición (es) pactada (s).

Cabe señalar, como precisa Espinoza¹⁰, que tanto la condición suspensiva como la condición resolutoria *"atravesan por dos fases: una de pendencia (periodo comprendido entre la celebración del negocio y la realización o la falta de cumplimiento de la condición) y la otra de verificación de la condición (en la cual el acto producirá sus efectos, o sus efectos provisionales se convertirán en definitivos)."*

Por tanto, si del título presentado y de los antecedentes registrales no puede verificarse el cumplimiento o incumplimiento de los referidos hechos, podrá inscribirse el acto modal sujeto a condición (en estado de pendencia); ello con la finalidad de publicitar la situación jurídica válida y aún no eficaz que puede generar el nacimiento, modificación o extinción de un derecho real.

6. Teniendo en cuenta que la presente rogatoria de inscripción de hipoteca, se sustenta en el mismo parte notarial de la escritura pública del 2/5/2006 – que dio lugar a la inscripción de la conclusión del arrendamiento en el asiento E00004 de la partida registral submateria -, se procederá a analizar el contenido de las cláusulas pertinentes del título archivado:

¹⁰ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Acto Jurídico Negocial*. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Abril 2008. Pág. 264.



Cláusula segunda:

2.6. "El Sr. García se obliga a pagar a Novatel la suma de U\$200,000.00 (doscientos mil y 00/100 dólares americanos) por las inversiones y gastos efectuados en el terreno agrícola a que se refiere el acápite 1.2.2 y 1.2.3 del presente documento y la conclusión anticipada del arrendamiento a que se refiere el acápite 2.9 del presente documento. Dicho monto será pagado en una sola armada a los 24 meses de suscrita la escritura pública que genere el presente documento".

(...)

2.7 "Para efectos de garantizar el pago de la suma señalada en el acápite anterior, en este acto el Sr. García constituye hipoteca, sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el acápite 2.8 del presente documento, a favor de Novatel hasta por la suma de U\$200,000.00 (doscientos mil y 00/100 dólares americanos) sobre el terreno agrícola de su propiedad ubicado en el distrito de Chilca (...) inscrito en la partida N° 21012457 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete.

2.8 Las obligaciones de el Sr. García, a que se refieren los acápites 2.6 y 2.7 anteriores se encuentran sujetas a las siguientes condiciones: I) que en un plazo máximo de 120 días calendario contados a partir de la suscripción del presente documento, se inscriba en el Registro Público de Cañete el título por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento a que se refiere el acápite 1.5 del presente documento; y II) que a la firma del presente documento se restituya plenamente a el Sr. García el uso, posesión y administración del predio a que se refiere el acápite 1.2.2 y 1.2.3 de la cláusula primera del presente documento.

2.9 El administrador judicial y Novatel acuerdan en este acto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1313 del Código Civil, dejar totalmente sin efecto el contrato de arrendamiento a que se refiere el acápite 1.5 del presente documento, dándose por restituidas íntegramente las prestaciones que se hubieren ejecutado a la fecha como consecuencia de dicho arrendamiento.

Asimismo, el administrador judicial y Novatel autorizan por el presente acto a el Sr. García a inscribir el mutuo disenso señalado en el párrafo anterior y a levantar la inscripción en el Registro Público de Cañete del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble

(...).

2.11 A la firma del presente documento, el administrador judicial, Novatel y el Sr. Párraga cumplen con restituir el uso, la posesión y la administración del predio a que se refiere el acápite 1.2.2 y 1.2.3 de la cláusula primera del presente documento al Sr. García.

(Lo resaltado es nuestro)

Como es de verse de los acápites de la segunda cláusula de la escritura pública del 2/5/2006, el deudor (Sr. García) se obligó a pagar a Novatel la suma de US\$ 200,000.00 por las inversiones, gastos y la conclusión anticipada del arrendamiento y que para garantizar dicho pago, constituyó hipoteca sujeta a la condición de la ocurrencia de dos eventos: 1) que en un plazo máximo de 120 días calendario contados a partir de la suscripción del presente documento, se inscriba en el Registro Público de Cañete el título por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento y 2) que a la firma del presente documento se restituya plenamente a el Sr. García el uso, posesión y administración del predio.

Asimismo, se aprecia que tanto el administrador judicial como el acreedor (Novatel) autorizaron al deudor (Sr. García) para inscribir el levantamiento del contrato de arrendamiento, es decir, la primera de las condiciones pactadas dependía del deudor, siendo por tanto una condición potestativa.



7. Al respecto, señala Lohmann¹¹ que *"son condiciones potestativas aquellas que dependen arbitrariamente de la voluntad de uno de los polos de la relación que crea el negocio, o que no le cueste sacrificio alguno."*

El artículo 172 del Código Civil establece que *"es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor."*

Al respecto, la referida norma alude a la condición que esté supeditada a la voluntad absoluta del deudor. Señala Espinoza¹² (citando a Sacco y de Nova) que *"la condición meramente potestativa se configura cuando el acto deducido en condición es una pura manifestación de la voluntad ("si querré")."* Añade el citado autor que *"si la realización no depende de la manifestación de la voluntad, sino de una acción, estamos fuera de la hipótesis normativa y la justificación de la distinción es dada por ello, que aquí la parte se reserva una libertad de elección en orden a su acción que es preeminente respecto al interés de la contraparte."*

En tal sentido, como señala León Barandiarán¹³, *"para que la condición potestativa a parti debitoris pueda anular el negocio jurídico debe ser absolutamente y no simplemente potestativa; quiere decir esto que el hecho puesto como condición esté sometido exclusivamente a la voluntad del deudor. (...) Si la condición es simplemente potestativa de parte del deudor, pero no absolutamente (...) el acto es válido."*

Siendo que en el presente caso, la condición pactada - en el sentido que debía inscribirse en el Registro Público de Cañete el título por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento en el plazo máximo de 120 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente documento, no se encontraba supeditada a la sola voluntad del deudor, en tanto se trataba de la realización de una acción, la misma que podía ser realizada por persona distinta al deudor -, el acto otorgado resultaba válido.

8. En relación a la condición y sus eventos, Torres Vásquez¹⁴ señala que cuando se ha puesto por condición dos o más eventos futuros e inciertos, hay que determinar si se trata de varias condiciones alternativas o disyuntivas (cada evento constituye una condición), o de una condición conjuntiva (todos los eventos integran el presupuesto normativo condicional) (...)

Señala sobre la condición conjuntiva que es indivisible aunque consista en un hecho divisible o en varios hechos. (...)

Además, en cuanto al cumplimiento de la condición que es indivisible aun cuando el hecho o los hechos que la integran (que son objeto de ella) sean divisibles e independientemente de que la prestación condicionada sea divisible o indivisible.

¹¹ Op. Cit. Pág. 312.

¹² Op. Cit. Pág. 271.

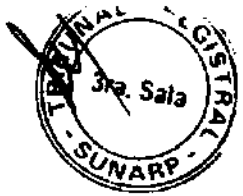
¹³ LEÓN BARANDIARÁN HART, José. *Código Civil Comentado*. Tomo I. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Marzo 2003. Pág. 764.

¹⁴ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*. Editorial San Marcos. Lima-Perú. S/E. 1999, pág. 394-695.



Al respecto, el artículo 174 del Código Civil, regula que el cumplimiento de la condición es indivisible, aunque consista en una prestación divisible. Cumplida en parte la condición, no es exigible la obligación, salvo pacto en contrario.

Conforme a lo antes expuesto, se puede colegir que se han pactado condiciones suspensivas, positivas y conjuntivas, en la medida que la condición era que se realicen 2 acontecimientos, como son: 1) que en un plazo máximo de 120 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente documento, se inscriba en el Registro Público de Cañete el título por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento y 2) que a la firma del presente documento se restituya plenamente a el Sr. García el uso, posesión y administración.



En cuanto a la primera condición, se trata a la vez de una condición compleja, a la cual le resulta de aplicación el artículo 174 del Código Civil antes citado. Al respecto, a decir de Espinoza¹⁵, en estos casos "la condición se dará por cumplida si se verifican todos los acontecimientos previstos, salvo pacto en contrario."

9. Ahora bien, para efectos de determinar si procede registrar la hipoteca sujeta a condición (en fase de pendencia) o la hipoteca ya eficaz por haberse acreditado el cumplimiento de la condición, es necesario verificar el título presentado y la partida registral.

Como ya se ha señalado en el punto 6, la segunda condición pactada, es decir, que a la firma del presente documento se restituya plenamente al Sr. García el uso, posesión y administración del predio, fue cumplida en el mismo acto en el cual se constituyó la hipoteca, como se aprecia del punto 2.11 del contrato, en el cual se señala que a la firma del presente documento, el administrador judicial, Novatel y el Sr. Párraga cumplen con restituir el uso, la posesión y la administración del predio a que se refiere el acápite 1.2.2 y 1.2.3 de la cláusula primera del presente documento al Sr. García.

10. En cuanto a la primera condición pactada, es decir, que se inscriba en el Registro Público de Cañete el título por el cual se deja sin efecto el contrato de arrendamiento a que se refiere el acápite 1.5 del presente documento, se aprecia que se estableció que este hecho debía realizarse en un plazo máximo de 120 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente documento (2/5/2006); plazo que ha transcurrido largamente, siendo además que el cumplimiento de dicha condición puede ser verificado a partir de la información que obra del propio Registro. Dicha circunstancia excluye la posibilidad de inscribir la hipoteca como acto modal sujeto a condición, como se ha sustentado en el punto 5 precedente, en la medida que a la fecha, al haber transcurrido el plazo señalado, la condición ya no se encuentra en estado de pendencia, por lo cual sólo procede verificar si se ha realizado el hecho pactado, a efectos de inscribir el acto definitivo.

En el presente caso, se aprecia que la condición no se limita a señalar la ocurrencia de un hecho, sino que se ha establecido el tiempo máximo en el cual éste debía producirse (condición compleja). Sobre la materia, Lohmann

¹⁵ Op. Cit. Pág. 277.

Luca de Tena¹⁶ considera que la condición viene comúnmente ligada a un cierto periodo, dentro del cual debe realizarse o no realizarse un evento condicionante. Asimismo considera que *"si la condición consiste en que se verifique cierto acontecimiento dentro de un plazo, se entenderá "no cumplida" desde que pasó el plazo, o llegue a ser cierto que el acontecimiento no puede realizarse. Por lo tanto si la condición positiva fuera suspensiva, el negocio no surtirá sus efectos típicos (...)"*.

En la misma línea, Aníbal Torres Vásquez¹⁷, señala que *"la condición pasa por dos periodos de tiempo: el primero es el que sigue inmediatamente a la celebración del acto y se extiende por el tiempo que sea incierta la verificación del evento (condiciopendet: condición pendiente); el segundo es el momento en que se produce una situación de certeza, o porque el evento se ha verificado (condicioexist: condicio cumplida) o porque el evento no se ha verificado, falta la condición, (condiciodeest: condicio fallida)."*

Asimismo, considera que *"si el evento no se verifica en el plazo convenido, o, a falta de plazo, deviene en cierto que ya no se verificará, falta la condición (no se cumple la condición). La falta de cumplimiento de la condición, si es suspensiva, determina la ineficacia definitiva del acto."*

11. En esa línea, para efectos de verificar el cumplimiento de la primera condición pactada, debe estarse a la estipulación expresa de las partes; se aprecia entonces que efectuado el cómputo de 120 días calendario a partir de la fecha cierta de la escritura pública del 2/5/2006, dicho plazo venció el **2/9/2006**, fecha máxima en la que debió inscribirse en el Registro Público de Cañete, el título por el cual se dejaba sin efecto el contrato de arrendamiento.

Sin embargo, del asiento E00004 de la partida electrónica N° 21012457 del Registro de Predios, consta que la conclusión del arrendamiento se inscribió en mérito del título N° 12059, presentado al Registro el **19/12/2006**, es decir, cuando había transcurrido con exceso el plazo pactado por las partes, como se ha señalado en el punto precedente.

12. Sobre el cumplimiento de la obligación, Carlos Ferdinand Cuadros¹⁸, sostiene que las condiciones deben cumplirse tal como se han estipulado, de acuerdo a la naturaleza del evento condicional. Rigen para las condiciones las normas que rigen para los actos jurídicos y contratos en general. Así el artículo 1361 del Código Civil establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos y que se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes.

Por consiguiente, este Colegiado considera que no habiéndose cumplido con la condición suspensiva en el plazo pactado por las mismas partes, no procede registrar la constitución de hipoteca, por cuanto sus efectos se encontraban subordinados precisamente al cumplimiento de dicha condición.

¹⁶ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Editora Grijley EIRL Lima- Perú 2da. Edición 1994, pág. 317-318.

¹⁷ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*. Editorial San Marcos. Lima-Perú. S/E. 1999, pág. 384.

¹⁸ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Acto Jurídico*. Editorial San Marcos. Cuarta Edición. 1998.






Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la denegatoria de inscripción.

13. Se deja constancia que, mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011 se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

14. De otro, con relación al uso de la palabra solicitado mediante Hoja de Trámite N° 11669 del 15/2/2012, es de verse que el recurso de apelación del título N° 30383 ingresó a la secretaria del Tribunal Registral el 1/2/2012, por lo que de conformidad con previsto artículo 155¹⁹ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el pedido formulado resulta extemporáneo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.



Marta del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Elena Rosa Vasquez Torres
ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Pedro Álamo Hidalgo
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

E:/Resoluciones2012/10006-2010.doc
LP/DT

¹⁹ Artículo 155 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: "El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho".

