



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 20 de junio de 2014.



APELANTE : **JOSE OSCAR BALDARRAGO SOTO**
TITULO : **1039 DEL 11.02.2014**
RECURSO : **008649 DEL 11.04.2014**
REGISTRO : **PREDIOS - MOQUEGUA**
ACTO : **LEVANTAMIENTO DE CARGA**
SUMILLA :

CADUCIDAD DE CARGAS

"Procede la cancelación de los gravámenes y las cargas, sean éstas de naturaleza real o personal, en aplicación del artículo 3° de la Ley N°26639".

PROHIBICIÓN DE OBSERVACIONES SUCESIVAS

"Las observaciones sucesivas que no se ajustan a los supuestos establecidos en el literal c) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, están prohibidas y acarrearán responsabilidad para el Registrador que las emitió".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la cancelación de la carga inscrita en el asiento 00004 de la partida SARP P08008246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, ubicado en el Proyecto Habilitación Urbana Pampas de San Antonio Sector A, Mz. C6, Lt. 26.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- a. Rogatoria contenida en el formulario de inscripción.
- b. Copia del DNI de la presentante.
- c. Recurso de apelación.
- d. Declaración Jurada de Caducidad de Carga, con firma certificada notarialmente.
- e. Rectificación Declaración Jurada de Caducidad de Carga, con firma certificada notarialmente.



f. Copia certificada del título archivado 8812-1998.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



La Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa Sandra Torres Manrique, observó el título en los siguientes términos:

"(...)

En mérito de la declaración jurada con firma certificada se solicita la inscripción de levantamiento de carga por caducidad al amparo de la Ley N°26639.

Conforme obra del título archivado 8812-1998, en el contrato de adjudicación se ha establecido una cláusula resolutoria bajo determinadas condiciones; y que han sido aceptadas por la adjudicataria del bien, por lo que se le sugiere tramite ante la entidad liquidadora el levantamiento de la carga, mediante la cual se declare cumplidas las condiciones y sea este ente quien ordene su levantamiento.

Queda claro que no existe un estado de sujeción del titular del derecho, sino mas bien que ENACE tiene a su favor una cláusula resolutoria.

"(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su rogatoria de cancelación de carga alegando lo siguiente:

1. El recurrente ha otorgado el levantamiento de una carga de impedimento de venta del predio inscrito en la partida P08008246, la misma que fue adquirida por su anterior propietario con fecha 04.07.2008, es decir, después de más de 5 años de constituida la carga de impedimento de venta generada el 09.09.1997, que obra en el asiento 04 de la partida P08008246, por lo que declaro bajo juramento que la carga ha caducado a los 5 años posteriores al otorgamiento del contrato.

El contrato generador de la carga ha establecido el inicio del impedimento de venta el 09.09.1997 y que el mismo es por 5 años, por lo que a la fecha han transcurrido más de 10 años de vencida la carga.

2. La registradora inicialmente me observó la declaración jurada solicitándome que la misma sea suscrita por los actuales propietarios, es decir Norvill Bustamante Romero y esposa, conforme se podrá

observar de la esquila de observación de fecha 14.02.2014, en el que no se requirió trámite ante la entidad liquidadora.

Sin embargo en la esquila de observación de fecha 20.03.2014 la registradora cambia de posición indicando que se deberá requerir a la entidad liquidadora el levantamiento de carga.



ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida SARP P08008246 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII - Oficina Registral de Moquegua, corre inscrito el predio ubicado en el Proyecto Habilitación Urbana Pampas de San Antonio Sector A, Mz. C6, Lt. 26.

- En el asiento 00004 corre inscrito un traslado de carga a favor de ENACE, por el cual durante 5 años los propietarios no podrán disponer el bien.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- *Si en mérito al artículo 3 de la Ley N° 26639 es procedente cancelar cargas por caducidad.*
- *Si la emisión de la segunda observación se adecúa a lo establecido en el TUO del RGRP.*

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado el apelante solicita la cancelación de la carga constituida en el asiento 00004 de la Partida SARP P08008246 del Registro de Predios de Moquegua, en mérito a lo establecido en la Ley N°26639, habiendo adjuntado Declaración Jurada para tal efecto.

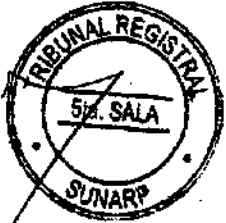
La registradora Norma Maritza Flores Ccosi emitió una primera esquila de observación, requiriéndole al interesado subsanar respecto de expresar en la declaración jurada la fecha del asiento de presentación



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

que originó la inscripción y el plazo transcurrido, y rectificar la declaración respecto de la titularidad del predio.

Habiendo subsanado conforme la primera esquila de observación, la Registradora Yola Cuellar Montenegro emite nuevo pronunciamiento, requiriéndole al interesado tramitar el levantamiento de la carga ante la entidad liquidadora.



2. A fin de dilucidar la procedencia de la observación formulada cabe remitirse al antecedente registral que originó la inscripción de constitución de carga registral a favor de ENACE, es decir, al título archivado 8812-1998, que en la parte que nos interesa establece lo siguiente:

"QUINTO.- Los compradores se obligan a cumplir las siguientes condiciones, bajo pena de resolución de contrato, en aplicación de las facultades que le confiere a ENACE el Decreto Legislativo N°149, así como su reglamento de adjudicaciones.

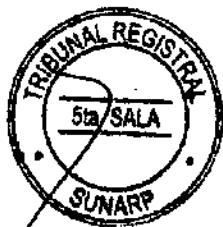
- a. A residir permanentemente, los COMPRADORES y su grupo familiar en el lote materia de la venta.*
- b. A no subdividir el lote y dedicarlo a la construcción de su vivienda en condiciones de ser habitable en un plazo no mayor de 120 días.*
- c. A no vender, alquilar, ceder, ni disponer en cualquier forma el lote durante el plazo de cinco (05) años, contados a partir de la firma de este contrato, obligación que opera como CARGA REGISTRAL conforme al Art. 1584 del Código Civil.*
- d. A mantener el cuidado del lote vendido para preservarlo de ocupación por terceras personas.*
- e. A ejecutar las obras integrales de habilitación urbana en un plazo máximo de cinco (05) años a partir de la firma del presente contrato.*
- f. A cumplir las disposiciones que sean emanadas a fin de lograr una correcta aplicación de lo establecido por la Ley N°23948 y su Reglamento Decreto Supremo N°001-85-VC.*
- g. A cumplir con las condiciones señaladas en el Convenio de Operaciones suscrito entre ENACE y los representantes del Grupo Organizado".*

Precisamente fue en mérito a lo establecido en el inciso c de la cláusula precedente que se extendió el asiento 00004 de la partida SARP 08008246; que tal como se desprende del mismo texto, contiene una carga de naturaleza personal, que intrínsecamente conlleva a una obligación de no hacer.



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

3. Respecto a la cancelación de cargas en mérito a lo establecido en el artículo 3 de la Ley N°26639, esta instancia anteriormente desarrolló dicho tema en la Resolución N° 311-2013-SUNARP-TR-L del 21.02.2013, entre otras, siendo pertinente citar lo siguiente:



"(...)

2. *La finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del tráfico jurídico. En lo que respecta al Registro de Predios, lo es la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir, con la garantía que supone la consulta de un registro público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que, en otro caso, sería preciso practicar.*

Conforme se desprende del tenor del numeral 1 del artículo 2019¹ del Código Civil, las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble se refieren primordialmente a "los actos y contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles".

Según el indicado numeral, resultan inscribibles los contratos de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte y en general todo contrato que tenga por objeto transmitir el derecho de propiedad. Asimismo, se inscriben todos los contratos innominados en los que se acuerde la transferencia total o parcial de los demás derechos reales reconocidos por el Código como los de usufructo, servidumbre y superficie. Del mismo modo, se inscriben los actos mediante los cuales se constituye el derecho real de garantía hipotecaria o de anticresis.

3. *De la revisión de los numerales 2 al 9 del citado artículo se aprecia la enumeración de diversos actos que si bien no generan de manera inmediata la constitución, declaración, transmisión, extinción, modificación o limitación de derechos reales, de una forma u otra, en su mayoría están destinados a generar una mutación real que merece ser publicitada erga omnes.*

¹ Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

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

2.- Los contratos de opción.

3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.

4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6.- Los contratos de arrendamiento.

7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.

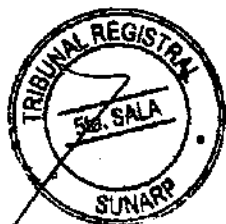
8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

De otro lado, el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que "El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales".



4. Sobre la materia, Lacruz Berdejo² sustenta la elección de los derechos reales como objeto de la publicidad registral señalando lo siguiente: "Mientras en el derecho de crédito lo fundamental es la vinculación de un deudor que está obligado a prestar algo al acreedor, y por tanto, es quien tiene la posibilidad, no prestando, de infringir el vínculo, en cambio el deber de abstención, de respeto, que los derechos reales imponen, incumbe a todos, para lo cual todos están en situación de infringirlo, y, consiguientemente, todos deben poder conocer la existencia de esos derechos reales que dan origen a tales deberes".

Agrega que "mientras la relación de crédito, creada entre dos personas, se agota normalmente entre ellas, el derecho real, y sobre todo el de propiedad, a causa de su duración está destinado a transmitirse, a ser objeto de tráfico".

Por tanto, salvo los casos expresamente considerados en la normativa vigente, la protección del Registro se limita a los derechos reales y no a las meras relaciones obligatorias.

5. No obstante lo expuesto en los acápites precedentes, el legislador ha establecido que una diversidad de situaciones consistentes en obligaciones de hacer o de dar tengan acceso al Registro en calidad de "cargas", originando con ello una distorsión con relación a los efectos de estas inscripciones, pues si bien no limitan la libre transferencia de los bienes, y siendo derechos personales, no son persecutorios de la cosa, sí generan publicidad frente a terceros respecto de obligaciones pendientes del deudor titular de dominio frente al acreedor titular de la carga.

6. La Enciclopedia Jurídica Omeba³ define al gravamen como la "carga bonitaria o personal, que vincula o sujeta a una persona o cosa a otra persona o al Estado". Asimismo, Cabanellas⁴ define al gravamen, en una primera acepción, como la carga u obligación que pesa sobre alguien que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno; y en una segunda acepción, como el derecho real o carga impuesta sobre un inmueble o caudal; definiendo a la carga como el tributo o gravamen que se impone a una persona o cosa.

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA. Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. - Barcelona, 1984, pág. 13.

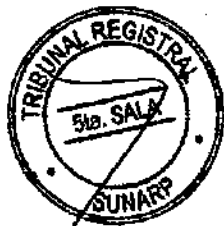
³ Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIII. Driskill S.A. Bs. As., 1984, pág. 380.

⁴ CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo II. Bs. As. 1968. pág. 271.



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

De lo expuesto se colige que el gravamen puede ser de naturaleza real o personal, estando frente al primero de los nombrados cuando afecta uno de los atributos del derecho de propiedad, en consecuencia, necesariamente debe tratarse de un derecho real distinto a la propiedad, como el usufructo, servidumbre, etc.; y estaremos frente a un gravamen de naturaleza personal cuando el mismo no recaer sobre un bien, y por lo tanto no afecta una de las manifestaciones del derecho de propiedad, sino sobre una persona, como por ejemplo una deuda, una obligación de hacer, etc.



7. (...) En consecuencia, corresponde analizar a continuación los alcances de la norma contenida en el artículo 3° de la Ley N° 26639 con relación a estas inscripciones.

8. El artículo 3° de la precitada Ley establece en su primer párrafo lo siguiente: "Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas".

Con la finalidad de determinar los alcances de la indicada norma, se han revisado los antecedentes de la Ley N°26639, los proyectos de ley N°931-95 y N° 1050-95 presentados ante la Comisión de Justicia, así como el dictamen de los referidos proyectos, advirtiéndose que la propuesta original presentada por un congresista de la República, que constituye el antecedente del artículo 3° materia de análisis, reproducía en términos similares el artículo 1049⁵ del Código Civil de 1936, reduciendo el plazo de 30 años a 10 años, por haberse reducido a 10 años los plazos de prescripción adquisitiva y extintiva por los artículos 950 y 2001 del Código Civil de 1984.

En la parte considerativa del proyecto de ley N° 1050-95 planteado, se señala que "se ha omitido en el actual Código Civil (de 1984) una disposición similar a la del arto 1049 del Código Civil (de 1936), hecho que perturba el ejercicio del derecho de la propiedad inmueble y obliga a realizar trámites engorrosos y onerosos que carecen de justificación".

⁵ Artículo 1049.- Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas.

Artículo 1042.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

(...)

5°.- Las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias;

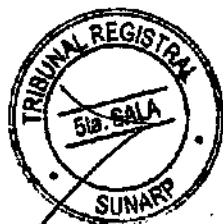
(...)

8°.- Las demandas a juicio del juez, que se refieren a actos inscribibles;

(...)"



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A



Se aprecia asimismo, del Dictamen emitido por la Comisión de Justicia, que éste acoge las iniciativas planteadas, sugiriendo que debe reproducirse la norma del artículo 1049 del Código Civil de 1936 pero cambiando el antiguo plazo de 30 años por el de 10, debiendo suprimirse de su texto, además, el caso de los embargos, por estar incluidos en el otro proyecto que se unifica. (Proyecto N° 931-95).

9. De este modo, se establece la extinción en el plazo previsto en la norma, respecto de las inscripciones siguientes: de las hipotecas (comprendidas dentro de los actos inscribibles mencionados en el numeral 1 del artículo 2019 del C.C.), de los gravámenes (sin efectuar distinciones), de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito (previstas en el numeral 5 del artículo 2019 del C.C.), de las demandas (comprendidas en el numeral 7 del artículo 2019 del C.C.) y de las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles (previstas en el numeral 8 del artículo 2019 del C.C.).

Resulta claro entonces, que la intención que subyace en el tenor del artículo 3° de la Ley N°26639, es la de extinguir las inscripciones cuya naturaleza sea temporal o provisoria (sin que se trate necesariamente de anotaciones preventivas), toda vez que ante la falta de renovación de las citadas inscripciones, efectuada a instancia de los titulares de los derechos inscritos dentro del plazo de diez años previsto en la norma, supone una de dos situaciones: que los actos o derechos cautelados han sido debidamente cumplidos, debiendo presumirse extinguidos, o que los respectivos titulares favorecidos con las inscripciones no han actuado con diligencia exigiendo su cumplimiento, o solicitando su renovación.

En tal sentido, la norma precitada, brinda las facilidades necesarias a los perjudicados con las citadas inscripciones, a fin de que puedan levantar dichos asientos, en mérito a una declaración jurada, sin tener que realizar trámites que puedan resultar engorrosos y onerosos (situación que el proyecto de ley busca solucionar).

(...)

12. Con relación a los gravámenes en general, al no efectuarse distinción alguna en la norma bajo análisis, debemos concluir que se trata de gravámenes de cualquier naturaleza, sea real o personal pues lo que interesa es que se trate de gravámenes inscritos - presupuesto indispensable para la aplicación de la norma comentada. Así, sean éstos de naturaleza real o personal, siempre se extienden con carácter temporal pues como se ha señalado en la definición dada por Cabanellas, el gravamen no es sino "la carga u obligación que pesa sobre alguien que ha de ejecutar o consentir una cosa o beneficio ajeno o el derecho real o carga impuesta sobre un inmueble o caudal".



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A



13. De otro lado, es preciso señalar que, como indicáramos el objeto de la inscripción por antonomasia, y por ende, de la publicidad registral es el derecho real. Por tanto, cuando el artículo 3° de la Ley N°26639 establece la extinción de las inscripciones de los diversos actos allí señalados dentro de los cuales existen derechos reales (hipotecas y otros gravámenes de naturaleza real), en tanto éstas no fueran renovadas, con mayor razón debemos concluir que las inscripciones que contienen meras obligaciones personales, cuya protección es de menor intensidad que aquéllas, también deben extinguirse, más aún cuando como hemos señalado en el numeral precedente, el artículo bajo comentario no efectúa ninguna restricción o precisión respecto a su aplicación, siendo principio jurídico que no es posible distinguir donde la norma no distingue.

(...)" (Resaltado nuestro)

De los citados considerandos se desprende que los asientos en los que constan cargas inscritas son cancelables al amparo de lo establecido en el artículo 3 de la Ley N°26639.

4. Por lo tanto, remitiéndonos nuevamente al inciso c, de la cláusula quinta, observamos que el plazo de la carga de naturaleza personal rige por 5 años, contados a partir de la fecha de firma del contrato de compraventa, es decir, a partir del 09.09.1997, plazo que venció el 09.09.2002, a los cuales debemos adicionarle los 10 años para el cómputo de su caducidad⁶, los cuales transcurrieron al 09.09.2012.

En consecuencia, habiendo transcurrido el plazo de caducidad requerido por la norma, es procedente revocar en su integridad la segunda observación emitida por la Registradora.

5. Por otra parte debemos pronunciarnos respecto de la segunda esquila de observación emitida por la Registradora Yola Cuellar Montenegro, quien le dió un sentido distinto a la primera observación emitida por la Registradora Norma Maritza Flores Ccosi, luego de haber el usuario subsanado conforme se le requirió en la primera esquila.

⁶ Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

(...)

En el caso de gravámenes [...] a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento [...], siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

(...).



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

Al respecto es preciso indicar que la actividad de calificar un título, confiada al Estado en los Registradores y del Tribunal Registral, está presidida por el Principio de legalidad. Así lo declara el artículo 2011 del Código Civil. En virtud de dicho principio las instancias de examen registral están habilitadas a evaluar la validez formal y material de los títulos, la capacidad de los otorgantes y el carácter inscribible del acto. Tal examen no se realiza en abstracto, sino que ha de confrontarse el título con la partida o partidas directamente vinculadas a él.



El fundamento del principio de legalidad no es arbitrario, sino que obedece a razones legales, lógicas y económicas. En efecto, el procedimiento de calificación tiene por objeto la inscripción de los títulos (artículo 1 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos). Cuando dicho objetivo es alcanzado –esto es, cuando se llega a inscribir el título- el derecho o situación jurídica inscrita adquiere un estatus jurídico especial, debido a la generación de efectos como la legitimación, la oponibilidad y la fe pública, establecidos –respectivamente- por los artículos 2013, 2022 y 2014 del Código Civil.

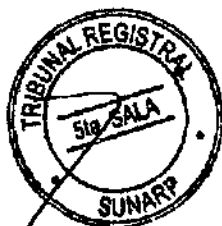
6. Tales efectos vienen impuestos legalmente como corolario del previo examen riguroso de la legalidad de los títulos. De ese modo, el título que supera la calificación registral es un título cuya validez es proclamada por el Estado, siendo una consecuencia lógica que el derecho en él contenido, una vez inscrito, se presume exacto y válido, y que legitime activa y pasivamente a su titular en el modo que aparece registrado, que tal derecho pueda ser opuesto válidamente frente a los no inscritos y que ese derecho del titular registral que satisface ciertos requisitos no claudique aunque el de su otorgante sea declarado nulo.

La trascendencia del principio de legalidad, que supone la posibilidad de que el Registro denuncie los defectos (subsanales o no) de que adolece un título. Pero ello, legalmente, debe hacerse en una sola oportunidad; no es admisible, por múltiples razones que un título sea evaluado sucesivas veces obteniendo en cada una de ellas pronunciamientos distintos. El Registro, que en nuestro país forma parte de la administración pública, debe adoptar decisiones predecibles, predictibilidad elevada al rango de principio de todo procedimiento administrativo por el artículo VI 1.15 del Título preliminar de la Ley N°27444.



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

7. Además del artículo 39⁷ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el artículo 33 contiene otras reglas encaminadas a reforzar la simultaneidad y predictibilidad de la calificación registral. En todas ellas, la constante es la prohibición impuesta a las instancias registrales para emitir un nuevo o distinto pronunciamiento cuando conozcan de un título que antes mereció una calificación determinada o que se asemeje a otro ya inscrito.



Sin embargo, la prohibición no es absoluta, el artículo 33.c establece las excepciones a tales reglas de simultaneidad, uniformidad y predictibilidad de las decisiones del Registro, que operan en tres supuestos puntuales:

- a. Causales de tacha no advertidas inicialmente.
- b. Incumplimiento de algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho contenido en el título.
- c. Existencia de obstáculos en la partida que no existían al calificarse el título primigenio.

Estas excepciones no son arbitrarias. Están impuestas en observancia al principio de legalidad ya analizado, y en la necesidad que los efectos de las inscripciones tengan un sustento real en un título cierto que haya sido calificado con un estándar mínimo de validez y eficacia que brinde una seguridad jurídica aceptable en términos jurídicos y económicos. En virtud de las excepciones señaladas, por ejemplo, será válida la observación o tacha sucesiva de un título cuyo vicio o vicios de nulidad, por alguna razón no fueron advertidos inicialmente. La observancia de la legalidad de la actuación de la Administración se impone a la esperada y necesaria predictibilidad de sus decisiones.

8. Ciertamente es que los artículos 33 y 39 no sancionan expresamente con nulidad a la observación, tacha o liquidación sucesivas. Sin embargo, ello no debe conducir a la errónea conclusión de que tales pronunciamientos sucesivos son válidos. Por el contrario, la inexistencia de una regulación expresa en materia de nulidades en el

⁷ Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

TUO del RGRP permite aplicar el régimen correspondiente de la Ley N°27444 –Ley del procedimiento Administrativos General, cuyo artículo 10.1 determina nulidad de pleno derecho para los actos administrativos producidos con infracción de las normas reglamentarias correspondientes.



Siendo los artículo 33 y 39 normas reglamentarias de observancia al interior del procedimiento registral, su inobservancia (esto es, los pronunciamientos sucesivos) resultan nulos con arreglo al citado artículo 10.1 de la Ley N°27444. Pero la nulidad sólo afectará a aquellas decisiones sucesivas que no respondan a ninguna de las excepciones reguladas por el artículo 33.c. En suma: una observación sucesiva acarreará siempre la responsabilidad del funcionario que la formula (si es el mismo) o del que la originó por su deficiente calificación, pero no estará viciada de nulidad si es que se subsume en cualquiera de las hipótesis del artículo 33.c del TUO del RGRP.

9. En el presente caso tenemos que la Registradora Yola Cuellar Montenegro al emitir la segunda esquila de observación, no tuvo presente lo preceptuado en el artículo 33 del TUO del RGRP, en el cual se indica lo siguiente:

“Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

(...)”.

Tal afirmación es efectuada en mérito a que en una primera esquila de observación en la que se le indicó al interesado subsanar respecto de expresar en la declaración jurada la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el plazo transcurrido, y rectificar la declaración respecto de la titularidad del predio, y habiendo el interesado subsanado en ese sentido, la Registradora Yola Cuellar Montenegro emitió una segunda esquila requiriéndole al interesado



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

tramitar el levantamiento de la carga ante la entidad liquidadora, observación revocada conforme lo desarrollado en los primeros 4 considerandos del análisis de la presente resolución.

Consecuentemente señalamos que esta segunda esquela evidentemente se aparta de lo calificado y constituye en sí misma una "observación sucesiva", al no ajustarse a los supuestos contenidos en el artículo 33.c del TUO del RGRP, razón por la cual le instamos tener presente lo señalado en la presente resolución, en futuras calificaciones.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N°161-2013-SUNARP/PT.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora; y, **DISPONER** su inscripción conforme los fundamentos señalados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


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




VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

VOTO SINGULAR

Con relación al título 1039-2014, presentado en la Oficina Registral de Moquegua, el suscrito procede a emitir su voto singular:

1. El artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:



- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes."

Respecto a la caducidad de los asientos de inscripción, se desprende que ésta puede producirse por mandato legal o por el transcurso del tiempo previsto en el mismo acto.

2. En el presente caso tenemos que la cláusula quinta del contrato de adjudicación que obra en el título archivado 8812-1998, señala que:

"Quinto: Los compradores se obligan a cumplir las siguientes condiciones, bajo pena de resolución de contrato, en aplicación de las facultades que le confiere a ENACE el Decreto Legislativo 149, así como el reglamento de adjudicaciones:

c.- A no vender, alquilar, ceder, ni disponer en cualquier forma el lote durante el plazo de cinco (05) años, contados a partir de la firma de este contrato, obligación que opera como Carga Registral, conforme al art. 1584 del Código Civil".



RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A

Al respecto, se debe tener en consideración lo dispuesto en el artículo 175 del Código Civil, que señala que si la condición es que no se realice cierto acontecimiento dentro de un plazo, se entenderá cumplida desde que vence el plazo, o desde que llega a ser cierto que el acontecimiento no puede realizarse.

En el presente caso, no se desprende de la partida registral que se haya incumplido tal condición en el plazo señalado; tampoco que se haya anotado acto que evidencie que el Estado ha hecho uso de las acciones que permitan establecer su incumplimiento, esto es, no se ha inscrito resolución de alguna



3. En el presente caso tenemos que propiamente no contiene una carga, sino una condición negativa a cargo del adjudicatario, y que en caso de incumplimiento, ocasionará la resolución del contrato. Condición que está ligada a un plazo determinado: 5 años contados a partir de la firma del contrato, esto es, a partir del 31 de marzo de 1998, por tanto, venció el 31 de marzo de 2003, sin que conste inscrito acto que evidencie que el Estado ha hecho uso de su facultad resolutive, o conste anotado incumplimiento de dicha condición.

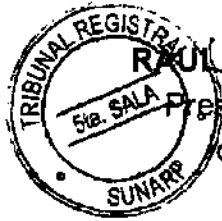
Si esto es así, propiamente no estaríamos ante una extinción de la inscripción por caducidad, sino una sustentada en la extinción del derecho inscrito, que por cierto, ocurrió antes del plazo señalado en la Ley 26639.

Así vencido el plazo de las condiciones éstas habrán dejado de existir, por tanto el propietario recobrará la libertad de sus atributos de propiedad.

Por tanto, esta es procedente no por lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 26639.

En tal sentido, y en aplicación del principio iura novit curiae, mi voto es porque se cancele la inscripción peticionada, pero por los diferentes fundamentos postulados en este voto.

RESOLUCIÓN N° 310-2014-SUNARP-TR-A



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

