



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1851- 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 15 DIC. 2009

APELANTE : RICARDO FERNANDINI BARREDA.
TÍTULO : N° 625618 del 4-9-2009
RECURSO : N° 72906 del 26-10-2009
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO (s) : COMPRAVENTA e HIPOTECA



SUMILLA

COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS

"No procede la anotación preventiva de venta de predios que no cuentan con partida registral."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles futuros con garantía hipotecaria sujeta a condición suspensiva, que otorga Consorcio Sacin Loza, J.J. Ingenieros S.A.C. y Manzura Sacin Field y de la otra parte, José Ignacio Razuri Pastor con la intervención del Banco Continental.

A tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 2-3-2007 expedido por el Notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

Ante esta instancia se ha solicitado la anotación preventiva de los actos rogados, de no ser posible la inscripción definitiva.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios, Enrique Fernando Monsalve Arrospide observó el título en los siguientes términos: (para mejor resolver se ha ordenado la observación).

1. **Inadecuación Registral. Acto Previo:** Revisada la partida electrónica N° 07082066 del Registro de Predios de Lima, se desprende que los titulares registrales son Manzura Sacin Field y J.J. Ingenieros S.A.C, y no el Consorcio Sacin-Loza, como se indica en la minuta de compraventa inserta en el instrumento público presentado. Sírvase aclarar.

Para efectos de una calificación integral del presente título, sírvase indicar el número de partida en donde consta registrada la empresa vendedora Consorcio Sacin-Loza. Se deja constancia de haberse realizado la búsqueda correspondiente en el sistema de consulta registral de esta oficina, resultando negativa.



1.1. Asimismo, revisada la partida electrónica 07082066 del Registro de Predios de Lima, se desprende que no consta inscrita la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de los inmuebles materia de venta (departamento N° 501 y estacionamiento N° 1 y N° 2). Por ello, de conformidad con el Principio de Tracto Sucesivo, previamente deberá proceder a inscribir los actos antes mencionados.

2. **Aclaración de la escritura pública:** Sírvese aclarar la escritura pública del 02/03/2007 conforme al Art. 48 de la Ley del Notariado, en la medida de que la cláusula décima de la cláusula adicional de préstamo dinerario con garantía hipotecaria inserto, indica que se constituye hipoteca "...hasta por el monto de U.S. \$43,750.00; monto que podrá ser modificado unilateralmente por el banco de acuerdo a las tasaciones periódicas..."



Téngase en consideración que el numeral 3 del Art. 1009 del Código Civil, la modificación de la hipoteca se efectúa por acuerdo entre las partes, y no puede ser modificada unilateralmente por el acreedor. Sírvese aclarar de conformidad con el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil y Resolución N° 059-2008-TR-T del 28/03/2008.

3. **Hipoteca sobre bienes futuros:** Revisado el parte notarial presentado, se desprende que se ha constituido hipoteca e hipoteca legal (que luego renuncia el vendedor) sobre los inmuebles materia de calificación del presente título, sin embargo, de conformidad con el artículo 1108 del Código Civil, no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros.

4. **Acreditación de pago de Tributos:** De conformidad con el Art. 7 del decreto legislativo N° 776, modificado por ley N° 27616 y por decreto legislativo N° 952, deberá acreditarse el pago del impuesto predial del inmueble materia de transferencia (del año de la independización, conforme ha resuelto el Tribunal Registral), adjuntando para ello copia legalizada por notario o autenticada por fedatario de la Institución de los recibos de pago correspondientes y de ser el caso de la Hoja de Resumen y Predio Urbano (HR y PU) a fin de verificar la ubicación del predio.

En tal sentido por lo antes indicado, constando previamente independizados los inmuebles materia de transferencia, deberá adjuntarse la escritura pública aclaratoria con intervención de las partes contratantes conteniendo la aclaración solicitada y con los datos correctos referidos a la descripción e inscripción de los inmuebles materia de transferencia y constitución de hipoteca.

Asimismo, se deja constancia que el (los) recibo(s) de pago deberán contener los datos del inmueble tal como aparecen en la partida registral, si no fuera el caso sírvese adjuntar declaración jurada emitida por el contribuyente, en la que se señale que el o los documentos presentados para acreditar el pago del impuesto corresponden al predio objeto de transferencia, según dispone la directiva N° 007-2005-SUNARP-SN.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. - 1851 - 2009 - SUNARP-TR-L

- La denegatoria de inscripción está impidiendo poner a salvo el derecho de propiedad, el cual tiene tutela constitucional, en resguardo de futuras ventas fraudulentas por parte de terceras personas, y ante el incumplimiento contractual de la Constructora, propietaria registral del bien matriz, y donde se han construido unidades inmobiliarias, parte de las cuales, al haber sido transferidas al recurrente, merecen ser publicitadas.

- De no ser posible la inscripción definitiva, solicita se proceda a la anotación preventiva del título toda vez que contiene defecto subsanable.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 07082066 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el inmueble ubicado en la Av. General Córdova N° 186 en el distrito de Miraflores.

En el asiento C00002 de la precitada partida, se inscribe el dominio de los actuales propietarios del inmueble submateria y corresponden a Manzura Sacin Field y J.J. Ingenieros S.A.C.

En el asiento B00001 de la partida en cuestión, consta inscrito la demolición total del predio, realizada el 13.2.2007.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- a) ¿Procede la inscripción de la compra venta de predios que no cuentan con partida registral?
- b) ¿Procede la anotación preventiva de venta de predios que no cuentan con partida registral?

VI. ANÁLISIS

1. La rogatoria inicial del presente título apelado fue la inscripción de la compraventa de inmuebles futuros con garantía hipotecaria sujeta a condición suspensiva. Esta rogatoria dio lugar a la observación del Registrador motivada por la falta de inscripción de la fábrica, reglamento interno e independización de las secciones de propiedad exclusiva materia de transferencia.

Al respecto, el departamento 501 y los estacionamientos 1y 2 que fueron objeto de transferencia, no tienen existencia registral ya que en la partida registral no obra inscrita una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que comprenda un departamento 501 y estacionamientos.

Resulta por tanto que los bienes objeto de transferencia no tienen existencia registral. Para que tengan existencia registral se requiere que, como actos previos, se registre la declaración de fábrica, el reglamento interno que regirá la edificación y finalmente la independización de dichos bienes. En virtud a la independización los referidos bienes constituirán fincas registrales y en consecuencia contarán con partida registral propia en la que



podrán extenderse las inscripciones (o anotaciones) que a dichos bienes se refieran. Así, conforme al principio de especialidad recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquél así como los actos o derechos relativos al mismo.

Corresponde por tanto confirmar el numeral 1.1 de la observación.

2. Con el recurso de apelación se solicita la anotación preventiva por defecto subsanable, en caso de no ser posible la inscripción definitiva.

El artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos regula los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva.
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable.
- e) Los títulos que, en cualquier caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

En el artículo 66 del mismo reglamento se regula la procedencia y plazo de las anotaciones preventivas a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65. Así señala que la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65, procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil¹.

Esta anotación preventiva sólo procede a solicitud de parte y luego de haberse formulado la correspondiente observación. Su vigencia es de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación del título, vencido este plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

1 Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

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.
- 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.

(...)



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



RESOLUCIÓN No. - 1051 - 2009 - SUNARP-TR-L

3. El Reglamento General de los Registros Públicos precisa en el citado artículo 66, los requisitos para la anotación preventiva de los títulos cuya inscripción no puede efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane (literal c) del artículo 65). La norma precisa que sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral.



Como puede apreciarse, el literal c) del artículo 65 del RGRP, prevé la anotación preventiva de aquellos títulos que no pueden inscribirse por falta de tracto sucesivo. Al respecto, el artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente: *Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.*

4. Ahora bien, deben distinguirse los supuestos de títulos cuya inscripción no puede efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane (literal c) del artículo 65), de los títulos cuya inscripción no puede efectuarse porque adolecen de defecto subsanable (literal d) del artículo 65). A su vez, es necesario distinguir ambos supuestos citados (que dan mérito, a solicitud de parte, a una anotación preventiva), de los supuestos de títulos que no pueden inscribirse por falta de acto previo, supuesto que no da mérito a anotación preventiva.

Al respecto, en el Trigésimo Segundo Pleno Registral realizado el 3.4.2008², se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Improcedencia de la anotación preventiva

"No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo"

5. En el artículo 40 del RGRP se regula la "observación" del título, señalándose que si el título adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera efectuarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva. La norma añade que si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo.

Tal como se señala en la Res. 120-2006-SUNARP-TR-T del 2-8-2006, que dio mérito a la aprobación del precedente citado, la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales: por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo, se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio; y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el



título.

En lo que respecta a los obstáculos que emanan de la partida registral - y que dan también mérito a observación, si fueran salvables -, se trata de denegatorias que se sustentan en la confrontación del título con las partidas del Registro. La falta de tracto sucesivo y la falta de inscripción de acto previo son ejemplos de obstáculos que emanan de la partida registral. Se trata de defectos que no involucran la validez formal ni sustantiva del título sino su relación con las partidas registrales.



Como puede apreciarse, mientras la observación del título por defecto subsanable y la observación del título por falta de tracto sucesivo se encuentran previstas como supuestos que - a solicitud de parte -, dan mérito a la anotación preventiva del título, la observación por falta de acto previo (que es un tipo de obstáculo que emana de la partida registral), no se encuentra prevista como supuesto que dé mérito a anotación preventiva.

6. En el título venido en grado, se solicita la inscripción, y de no ser posible, la anotación preventiva de la transferencia del departamento N° 501 y estacionamientos 1 y 2 que Consorcio Sacin Loza y Manzura Sacin Field construirá sobre el predio ubicado en Av. General Córdova 186, Miraflores, inscrito en la partida 07082066 del Registro de Predios de Lima.

En la partida 7082066 no obra inscrita actualmente fábrica alguna levantada sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Sólo obra inscrita una demolición total.

Por lo tanto, la inscripción del título no puede realizarse por existir obstáculo consistente en la falta de inscripción de actos previos.

En consecuencia, no procede tampoco la anotación preventiva, por no encontrarse prevista la anotación preventiva por falta de inscripción de acto previo.

7. Respecto a las edificaciones en proyecto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha emitido la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN del 23/12/2008 que aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El artículo 5.19 dispone, respecto de edificios proyectados o en construcción, que es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de pre declaratoria de fábrica.

Una vez culminada la edificación, la inscripción se convierte automáticamente en definitiva.

En caso que no se culmine la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en



RESOLUCIÓN No. - 1851- 2009 – SUNARP-TR-L

el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado. este traslado se realiza de forma automática y simultáneamente con la asignación del citado porcentaje.

En tal sentido, es posible la inscripción de tales actos respecto de bienes futuros en edificaciones proyectadas, siempre que se inscriba previa o simultáneamente la pre declaratoria de fábrica.

Ahora bien, el Registrador señala en el numeral 3) de la observación que no se pueden hipotecar bienes futuros conforme a lo dispuesto por el art. 1106 del Código Civil, lo cual es cierto, pero también es cierto que la hipoteca procede en el modo regulado en la citada Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, siempre que se inscriba la pre declaratoria de fábrica, como ya se señaló anteriormente.



Consecuentemente, corresponde revocar dicho extremo de la observación.

8. En cuanto a la titularidad del predio, es de señalar que en el título se indica que el vendedor es el Consorcio Sacin-Loza y Manzura Sacin Field, sin embargo, los titulares registrales son JJ Ingenieros Sociedad Anónima Cerrada y Manzura Sacin Field.

Al respecto, el artículo 455 de la Ley General de Sociedades define al contrato de consorcio, como aquel por el cual dos o más personas se asocian para participar en forma activa y directa en un determinado negocio o empresa con el propósito de obtener un beneficio económico, manteniendo cada una su propia autonomía. Estos contratos, a tenor de lo establecido en el artículo 438 de la misma Ley, no se inscriben en el Registro. El artículo 446 establece con meridiana claridad que los bienes que los miembros del consorcio afecten al cumplimiento de la actividad a que se han comprometido, continúan siendo de propiedad exclusiva de éstos. En ese sentido, un consorcio no tiene personería jurídica propia y la representación de éstos no se inscribe en el Registro.

Como se puede apreciar de la cláusula adicional de la escritura pública del 2 de marzo de 2007, la Sociedad J.J. Ingenieros S.A.C debidamente representada por Juan José Loza Ticona y la Sra. Manzura Sacin Field ratifican la compraventa celebrada con fecha 5 de setiembre de 2006, entre Consorcio Sacin Loza y el Sr. José Ignacio Rázuri Pastor.

En tal sentido, corresponde revocar el numeral 1 de la observación.

9. La Ley 27616 modificó el Art. 7 del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, estableciendo que los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

Dicho artículo fue sustituido por el Dec. Leg. 952, publicado el 3-2-2004, siendo su tenor en vigor el siguiente:



"Art. 7.- Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c)³ a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido".

10. Al respecto, en el 8º Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

Acreditación del pago del impuesto predial, alcabala y al patrimonio vehicular

a) *El nuevo texto del Art. 7 del D. Leg. Nº 776, conforme a la sustitución dispuesta por el D. Leg. Nº 952, está en vigor desde el 1 de marzo del 2004.*

b) *En el caso del impuesto predial y al patrimonio vehicular, que son impuestos de periodicidad anual, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia.*

Por lo tanto ha quedado tácitamente modificado el Art. 5.3 de la Directiva Nº 011-2003 aprobada por Resolución Nº 482-2003-SUNARP/SN.

c) *El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta.*

11. En el presente caso, al tratarse de transferencia de bienes futuros, debe acreditarse el pago del impuesto predial de la fecha de culminación de la edificación, de conformidad con inciso a) del artículo 5.5 de la Directiva 07-2005-SUNARP-SN, aprobada por Resolución Nº 318-2005-SUNARP-SN.

De igual manera, debe acreditarse el pago del impuesto de alcabala.

En este sentido, debe confirmarse el numeral 4 de la denegatoria.

12. En el numeral dos de la observación el Registrador cuestiona el gravamen de la hipoteca.

Al respecto, debe señalarse que en la cláusula décimo primera se estableció lo siguiente:

DÉCIMO PRIMERA: DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

"Las partes convienen que la garantía hipotecaria constituida por el prestatario sobre el inmueble en la cláusula anterior, se encuentra sujeta a la condición de que el inmueble llegue a existir dentro de un plazo de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública que origine la presente minuta. Se entenderá que el inmueble existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes.

(...)

³ Los incisos a), b) y c) del artículo precedente son el impuesto predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, respectivamente.

⁴ Sustentado en la Res. 456-2004-SUNARP-TR-L del 23-7-2004.



RESOLUCIÓN No. - 1851- 2009 - SUNARP-TR-L

Las partes acuerdan que si la condición suspensiva a la que se encuentra sujeta la garantía hipotecaria no se cumple dentro del plazo antes señalado, el presente contrato continuará surtiendo sus efectos como un crédito de consumo....".

Como puede apreciarse, las partes pactaron una condición suspensiva para la hipoteca: que los inmuebles proyectados lleguen a existir, debiendo encontrarse inscritos en los Registros Públicos dentro de un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública.

La escritura fue suscrita el 13-9-2007, por lo que el plazo para que se cumpliera con la condición suspensiva venció el 13-3-2009.

Sin embargo, de la revisión de la partida registral, se aprecia que hasta la fecha no se ha inscrito la declaración de fábrica del edificio, reglamento interno ni independización de las secciones de propiedad exclusiva. Por lo tanto, la condición suspensiva a la que se sujetó la hipoteca no se ha cumplido dentro del plazo previsto, por lo que la hipoteca pactada no surte efecto. En consecuencia, carece de objeto calificar el contenido del acto de constitución de hipoteca.

Conforme a lo expuesto, se revoca el numeral 2 de la observación.

13. No es posible por el momento establecer los derechos registrales, por cuanto falta la inscripción de actos previos, que no se han presentado para su calificación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1.1 y 4 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, **REVOCAR** los numerales 1, 2 y 3 y **SEÑALAR** que no procede la anotación preventiva del título.

Regístrese y comuníquese.



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

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

