



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2000 2017 – SUNARP-TR-L

Lima, 07 SEP. 2017

APELANTE : PEDRO ANTONIO CASTILLO GONZALES.
TÍTULO : N° 1322358 del 22/6/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 55004 del 10/7/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa y levantamiento parcial de bloqueo.



SUMILLA

RESTRICCIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

La administración a favor de un tercero, establecida por Ley, respecto de un predio de propiedad de una entidad religiosa constituye una restricción del derecho de uso y disfrute pero no impide el derecho de disponer del predio.

DESISTIMIENTO PARCIAL DE ACTO ANOTADO POR BLOQUEO

Es válido el desistimiento de un acto anotado por bloqueo siempre que lo efectúe el titular del derecho reservado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 07015826 del Registro de Predios de Lima:

- La inscripción de la compraventa que realiza la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario a favor de Comercializadora de Productos Textiles S.A – COMPROTEX S.A.
- El levantamiento parcial del bloqueo anotado en el asiento D 0001 en lo que refiere a la inscripción de la hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú.

A tal efecto, se presenta:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa extendida ante notario de Lima Francisco Banda Gonzales.

Mediante Escrito ingresado a la Secretaría de este Tribunal el 11/8/2017 se presentó:

- Escrito suscrito por los representantes del Banco de Crédito del Perú Michell Deyvis García Baylón y Jair Alberto Ubaqui Chanca, con firmas certificadas por la notaria de Lima Rocío Calmet Fritz el 10/8/2017, en el que solicitan el levantamiento del bloqueo anotado en el asiento D0001 en lo que se refiere al acto de hipoteca.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

(Se ha reenumerado para mejor resolver)

TACHA SUSTANTIVA

Conforme lo dispuesto por el artículo 42 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por adolecer de defectos insubsanables, conforme se verifica de la documentación presentada y los siguientes argumentos:

La rogatoria corresponde a la inscripción de la compraventa y el levantamiento parcial del bloqueo inscrito en el Asiento D00001 de la Partida 07015826 del Registro de Predios.

1. Conforme a los artículos 47 y 54 del estatuto de la parte vendedora Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario (Título archivado N° 9139 del 24/06/1977), el patrimonio de la Archicofradía -que incluye a todos sus bienes- están bajo la administración de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, en virtud de la Ley del 02/11/1989. Así por mandato legal contenido en el artículo 1 de la mencionada Ley, se encargó a las Sociedades de Beneficencia Pública la administración de los bienes de Cofradías y Archicofradías. Sin embargo, no se aprecia la intervención de la Sociedad de Beneficencia Pública ni en la escritura pública de compraventa ni en el Asiento A00004 de la Partida 02456222 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

2. Tampoco procede la rogatoria en el extremo del levantamiento parcial del bloqueo respecto a la constitución de hipoteca. Ello por cuanto conforme al inciso b) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278, que regula las causales de caducidad del bloqueo, el bloqueo caduca si lo solicita el contratante o contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo. Y en el presente caso quien debió solicitar el levantamiento del bloqueo de la hipoteca debió ser el Banco de Crédito del Perú.

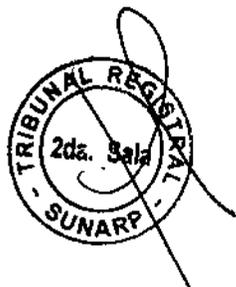
Y en el mismo sentido (respecto a la parte legitimada para solicitar el levantamiento del bloqueo) se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 035-2015-SUNARP-TR-A de 1/8/2015 y en la Resolución N° 1991-2011-SUNARP-TR-L de 10/28/2011, las cuales señalan: **IMPROCEDENCIA DE LEVANTAMIENTO DE BLOQUEO.** Es improcedente la solicitud de levantamiento del bloqueo por parte del transferente en un contrato de compraventa, al no ser éste el legitimado conforme al literal b) del artículo 6 del Decreto Ley 18278,

3. Además el bloqueo inscrito en el Asiento D00001 de la Partida 07015826 del Registro de Predios, reserva la prioridad para la inscripción de la compraventa e hipoteca contenidos en el Kardex N° 34578 de la Notaría Zárate del Pino, mas no de los presentes actos, los cuales fueron otorgados ante Notario distinto.

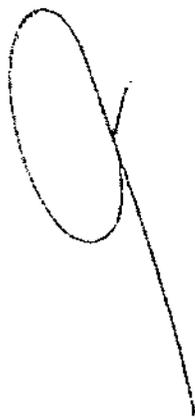
Por las razones expuestas, se procede a la Tacha Sustantiva del presente título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:



✱



RESOLUCIÓN No. -2 000 2017 – SUNARP-TR-L



- La Sociedad de Beneficencia de Lima es la encargada de la administración de los bienes de cofradías y Archicofradías, congregaciones y demás corporaciones de conformidad con el artículo 1 de la ley del 2/11/1989.

- La designación de un administrador de un bien, no constituye obstáculo para que los propietarios puedan ejercer sus derechos como tales, es decir, disponer de su propiedad; no estando así limitados sus derechos como propietario.

- La Ley del 2/11/1989 no le confiere a la administradora capacidad para autorizar los actos de transferencia de los bienes de su representada, en tal sentido nadie está obligado hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que no prohíbe.

- Conforme al artículo 882 del Código Civil, no puede establecerse contractualmente la prohibición de enajenar o gravar; salvo que la ley lo permita; y en tal sentido no existe ley, norma o reglamento que prohíba la enajenación de los bienes de su propiedad.

- Debe tenerse en cuenta los criterios contenidos en los pronunciamientos de las Resoluciones 2430-2016-SUNARP-T-L del 1/12/2016, 968-2008-SUNARP-TR-L del 5/9/2008 y 1468-2013-SUNARP-TR-L del 12/9/2013.

- Ni lo estipulado en los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil le otorgan facultades al administrador para que pueda realizar actos de disposición.

- El artículo 6.4 de la directiva N° 07-2013-SUNARP, establece que los actos de disposición de las entidades de carácter privado que se organicen como asociaciones tendrán plena capacidad para adquirir y disponer de bienes muebles o inmuebles y realizar cualquier otro acto jurídico dentro de las limitaciones dispuestas en su propio estatuto. Siendo la archicofradía una asociación de carácter privado, puede disponer de sus propiedades sin requerir ninguna autorización previa de la autoridad canónica ni de la administradora ya que tiene plena capacidad para adquirir y disponer de bienes muebles o inmuebles.

- Señala que la Beneficencia de Lima ha venido administrando irregularmente los bienes de la archicofradía, habiéndola demandado y denunciado en su oportunidad, prueba de ello adjunta la Carta N° 538-2016 del 16/8/2016 en el cual la Sociedad ha aceptado que le adeudan 4'230,248 soles.

- Presenta la copia del proceso judicial de rendición de cuentas Exp. 1460-88 ante el 10 Juzgado Civil de Lima, en el que se obligó a ejecutar el presupuesto que presente la archicofradía en cada anualidad cuyos presupuestos serán fielmente ejecutados por la SBL por mensualidades y oportunamente.

- En cuanto al segundo y tercer puntos de la observación, manifiesta que sí se puede inscribir una compraventa cuyo bloqueo registral fue tramitado por otro notario y con otro kárdex (Resolución 677-2015-SUNARP-TR-L); siendo que en el presente caso la minuta de compraventa materia de inscripción de compraventa definitiva es la misma minuta que fue materia de bloqueo; es decir, no se ha producido variación alguna respecto de la minuta inicial sólo que ya no se ha constituido garantía hipotecaria a favor del BCP, por cuanto la cancelación del precio se realizó al contado y para ello adjuntará en su oportunidad el desistimiento del Banco de Crédito del Perú al bloqueo registral de hipoteca; en cuyo caso sí ha operado la preferencia registral del bloqueo, siendo que en lo demás no se ha pronunciado la minuta que ha sido materia del bloqueo registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Tomo 61 foja 371 que continua en la partida N° 07015826 del Registro de Predios de Lima.

Predio ubicado en la calle La Unión N° 428, 432, 434, 436, 438, 440 442 (antes. 142-152) del Cercado siendo su propietaria la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario.

En el asiento 1 consta:

"La Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario de l Convento de Santo Domingo¹, cuyos bienes administra la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, es propietaria de la finca urbana (...)"

En el asiento D 0001 está inscrito el bloqueo de la partida solicitado por el notario de Lima Juan Belfor Zárate del Pino para la inscripción de la compraventa a favor de Comercializadora de Productos Textiles S.A y la hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú. El asiento se extendió el 8/5/2017.

2. Tomo 1 foja 131 que continúa en la partida electrónica N° 02456222 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

Está inscrita la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario, la que de acuerdo a su estatuto es una asociación religiosa.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado Danny Blas Veliz.

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

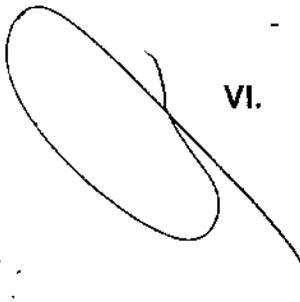
- Si el otorgamiento de la administración de los bienes de una entidad religiosa a la beneficencia pública implica que esta última tenga que otorgar su consentimiento para la enajenación de dichos bienes.
- Si procede el desistimiento parcial de un acto priorizado con el bloqueo.

VI. ANÁLISIS

1. Uno de los actos que se solicita inscribir es la compraventa respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 07015826 del Registro de Predios de Lima que realiza la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario a favor de Comercializadora de Productos Textiles S.A – COMPROTEX S.A.

La Registradora ha denegado la inscripción argumentando la falta de intervención en la compraventa de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, razón por la que ha formulado tacha sustantiva, esto es, advierte un

¹ La denominación de la propietaria es Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario, según consta de la rectificación extendida en el asiento C 00001 de la partida N° 07015826.



defecto insubsanable, corresponde analizar entonces tal aspecto.

La vendedora en el presente caso: Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario, es una persona jurídica de derecho privado constituida como Asociación Religiosa del culto católico que se rige por su estatuto y en lo no previsto por el Derecho Canónico y por el derecho privado y que corre inscrita en la partida 02456222 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



De acuerdo al artículo 5 de la Ley 29635 se entienden como entidades religiosas a las iglesias, confesiones o comunidades religiosas integradas por personas naturales que profesan, practican, enseñan y difunden una determinada fe. Estas entidades cuentan con un credo, escrituras sagradas, doctrina moral, culto, organización y ministerios propios. El reglamento de la Ley aprobado por D.S. 006-2016 agrega que las entidades religiosas tienen plena autonomía e independencia en su estructura organización y gobierno.

El artículo 10 del mencionado reglamento señala que la dimensión colectiva de las entidades religiosas comprende entre otras: practicar su culto y celebrar reuniones relacionadas con su religión en locales públicos o privados, así como de adquirir personería jurídica mediante su constitución como asociación conforme al Código Civil.

De acuerdo a la normativa mencionada la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario, se encuentra bajo los alcances de la Ley 29635 y su reglamento aprobado por D.S. 006-2016-JUS.

3. Ahora bien, la citada Archicofradía es propietaria del predio inscrito en la partida N° 47206626, según consta de los asientos 1 y 2.

En el asiento 1 consta:

"La Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario de Españoles de Lima², cuya administración comprende a la Sociedad de Beneficencia Pública, por ley de dos de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, es propietaria (...)"

Se publicita así que la propiedad le corresponde a la Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario y la administración del predio a la Sociedad de Beneficencia Pública.

La Ley del 2 de noviembre de 1989 estableció:

"Artículo 1: Encárguese a las Sociedad de Beneficencia Pública la administración de los bienes de Cofradías, Archicofradías, congregaciones y demás corporaciones de este género, existentes en sus respectiva provincias, con excepción de los que la ley haya aplicado a algún objeto especial".

Conforme a lo expuesto, la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima es la encargada de la administración del predio inscrito en la partida 47206626

² La denominación de la propietaria es Archicofradía de Nuestra Señora del Rosario, según consta del asiento 2 que corre a fojas 392 del tomo 85

4. El artículo 72 de la Constitución prevé que la ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Desarrollando el precepto constitucional el artículo 925 del Código Civil prevé que las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

A tenor del artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley.

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

De ello tenemos que el derecho de propiedad es un derecho absoluto y se constituye en el mayor derecho real puesto que genera una vinculación que recae e incide directamente sobre el bien.

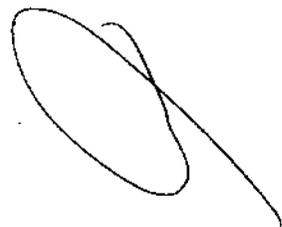
5. Ahora bien, las restricciones como su propio nombre lo indican y ya sean que estén establecidas entre particulares o por ley, constituyen limitaciones al ejercicio de las facultades del derecho de propiedad. Para que sea entonces una restricción ésta no puede ser absoluta, así como tampoco puede ser eterna, porque la restricción por su naturaleza sólo importa una limitación mas no impide el ejercicio del derecho de propiedad en forma absoluta.

En atención a ello, no se deben admitirse pactos en los que se establezca la prohibición absoluta para disponer o gravar un bien, pero sí podrían admitirse pactos con restricciones temporales al derecho de uso o disfrute del bien

En el presente caso, se encargó mediante ley a la Sociedad de Beneficencia Pública la administración de los bienes de la Archicofradía, esta facultad otorgada a dicha entidad implica una restricción relacionada al derecho de uso o disfrute del bien, mas no está relacionada a las facultades de disposición del bien. La norma no hace mención alguna que estas entidades tengan impedimento en la enajenación del bien afectado ni mucho menos que la administradora tenga que dar su consentimiento para las transferencias de propiedad.

Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. En los actos de administración puede cederse la tenencia o el uso del bien, pero no el dominio.

Siendo ello así, es a la propietaria que en su condición de tal le corresponde las facultades de disposición, pues su derecho de propiedad sólo se ha restringido en su facultad de administración sobre el predio, por



consiguiente puede válidamente celebrar el contrato de compraventa sin la intervención de la Sociedad de Beneficencia de Lima.³

6. La propiedad es un derecho fundamental constitucionalmente reconocido, por lo que no cabe una interpretación más allá de las facultades concedidas a un tercero en la administración.

Asimismo, debe tenerse presente que conforme al artículo 10 de la Ley de Libertad Religiosa (Ley 29635) el Estado reconoce como patrimonio de las entidades religiosas a los bienes adquiridos conforme a Ley, así como el patrimonio histórico, artístico y cultural que se haya creado, adquirido o esté bajo su posesión legítima en la forma y con las garantías establecidas en el ordenamiento jurídico.

En ese sentido, las cofradías y archicofradías no pueden estar limitadas en su ejercicio de disposición de la propiedad puesto que se encuentran amparadas por la Constitución, el Código Civil y la Ley 29635.

Por las razones expuestas se revoca el primer extremo de la denegatoria de inscripción y con ello la tacha sustantiva.

7. Otro de los extremos de la denegatoria de inscripción está referida a que el acto definitivo que se solicita inscribir se ha tramitado ante un notario distinto cuestionándose además la solicitud de levantamiento parcial de bloqueo, puesto que no ha sido solicitada por el beneficiario.

El bloqueo se encuentra regulado por el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481 así como por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su artículo 136.

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se transmite de manera consensual en el ámbito extrarregistral, de conformidad con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil⁴; sin embargo, esto no garantiza la plena oponibilidad del derecho de propiedad del adquirente contra todas las personas dado que no se elimina la

³ En los supuestos de las medidas cautelares de intervención en administración previstas en el Código Procesal Civil, los administradores nombrados judicialmente están obligados según lo establece el artículo 671 a:

1. Gerenciar la empresa embargada, con sujeción a su objeto social;
2. Realizar los gastos ordinarios y los de conservación;
3. Cumplir con las obligaciones laborales que correspondan;
4. Pagar tributos y demás obligaciones legales;
5. Formular los balances y las declaraciones juradas dispuestas por ley;
6. Proporcionar al Juez la información que éste exija, agregando las observaciones sobre su gestión;
7. Poner a disposición del Juzgado las utilidades o frutos obtenidos; y
8. Las demás señaladas por este Código y por la ley.

De lo que se aprecia que los administradores judiciales no tiene facultades para disponer respecto de los bienes cuya administración se les ha conferido.

⁴ Artículo 949. Transferencia de propiedad de bien inmueble
La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



Handwritten mark or signature.

Handwritten signature or mark.

posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas.

Es así, que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección para el que llegó primero al Registro: *prior in tempore, potior in iure*.

8. La institución del bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado, es decir, cuando solamente se tiene la minuta, ello con la finalidad de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública y se solicite la inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo⁵.

El efecto principal del bloqueo es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado. Es así, que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad⁶. Anotado el bloqueo se produce el cierre temporal de la partida registral para los actos incompatibles, a efectos de que se cumpla con la formalización notarial e inscripción registral del acto o contrato, dentro del plazo legal.

9. Según el artículo 1 del Decreto Ley N° 18278, modificado por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley 26481, el bloqueo se encuentra establecido a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

Lo determinante es que el bloqueo cautela el acto o contrato y a las personas que intervienen en él.

En efecto, el bloqueo registral permite a los *adquirentes* de un predio gozar de la eficacia retroactiva del *contrato* de transferencia inscrito con fecha anterior a su formalización notarial. De esta manera, una vez formalizado el contrato de transferencia del predio mediante la escritura pública y siempre que esta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal⁷, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo.

⁵ El artículo IX del Título Preliminar del RGRP precisa "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraerán a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación."

Artículo 5 del Decreto Ley 18278: Los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este aviso.

⁶ La prioridad registral se encuentra regulada en los artículos 2016 y 2017 del C.C. El artículo 2016 establece que "la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". El artículo 2017 señala que "no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior."

⁷ 60 días hábiles desde que se extendió el asiento de anotación, según lo establece el artículo 136 del RIRP.



10. En el bloqueo interviene el titular del derecho inscrito, el futuro tercero registral quien para mantener su adquisición pretende inscribir su derecho y, el notario quien tendrá a su cargo la formalización del acto, encontrándose por ello legitimado para solicitar el bloqueo ante el Registro.

El notario interviene únicamente, como profesional del derecho dando autoridad fedante a la formalidad al acto, no interviene en el acto o contrato mismo, pues es el señalado por ley para elevar las minutas a instrumentos públicos: escrituras públicas.

El notario sólo procede a gestionar el bloqueo en el Registro si la persona natural o jurídica que realiza el acto o celebra el contrato así se lo solicita; nunca actuará de oficio.

11. En el asiento D00001 se anotó el bloqueo de la partida hasta que se inscriba la compraventa a favor de Comercializadora de Productos Textiles S.A y la hipoteca a favor el Banco de Crédito del Perú hasta por la suma de US \$ 3'068,678.33 dólares El bloqueo fue solicitado por el notario de Lima Juan Belfor Zárate Del Pino, mediante título N° 943957 del 5/5/2017, habiéndose extendido el asiento el 8/5/2017.

La formalización, mediante escritura pública, del acto de compraventa se realiza por el notario de Lima Francisco Banda Gonzales, esto es, por un notario distinto al que solicitó el bloqueo.

En anteriores pronunciamientos⁸ esta instancia ha señalado que no existe impedimento legal para que el notario que formaliza el contrato sea uno distinto al que solicitó el bloqueo, pues, constituye uno de los derechos fundamentales de la persona, el derecho a la libertad⁹. En este sentido, los contratantes tienen entre sus atribuciones el escoger al notario que mejor convenga a sus intereses, pudiendo cambiar de notario, luego de obtenido el bloqueo, sin que este hecho perjudique sus efectos¹⁰.

El contratante dentro del marco de sus derechos recogidos en la Constitución Política es libre de escoger el notario que solicitará el bloqueo y el notario que finalmente formalizará el acto o contrato. Esto procederá, siempre que el Registrador verifique que el acto materia del bloqueo sea idéntico al formalizado que se presenta para su inscripción definitiva.

En ese sentido el Registrador deberá, en la calificación de la escritura pública, constatar que el acto contenido en ella sea el mismo que ya obra anotado, al margen de si el instrumento protocolar se haya otorgado ante notario distinto al que formuló la solicitud del bloqueo.

Por la razón expuesta, es posible que la formalización del contrato se realice ante un notario distinto de aquél que solicitó el bloqueo.

⁸ Resoluciones 1505-2012-SUNARP-TR-L del 17/10/2012 y 677-2015-SUNARP-TR-L.

⁹ "Artículo 2 de la Constitución Política del Perú.- Derechos fundamentales de la persona
Toda persona tiene derecho:

(...)

24. A la libertad y a la seguridad personales. En consecuencia:

a. Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.

(...)"

¹⁰ En ese mismo sentido, en la Resolución N° 505-2006-SUNARP-TR-L del 4/9/2006.



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Consecuentemente se revoca el extremo 3 de la denegatoria de inscripción.

12. Corresponde ahora determinar si existe identidad entre el acto resguardado con el bloqueo con el acto formalizado.

Como ya lo mencionáramos en el antecedente registral se encuentra anotado el bloqueo que resguarda la inscripción de la compraventa e hipoteca; mientras que con el título venido en grado sólo se solicita la inscripción de la compraventa definitiva; esto es sólo uno de los actos.

Ante esta instancia se ha presentado escrito suscrito por los representantes del Banco de Crédito del Perú¹¹, con firmas certificadas ante notaria de Lima Rocío Calmet Fritz, en la que se presenta renuncia y/o desistimiento de la constitución de la primera hipoteca sobre el predio inscrito en la partida 47206626 del Registro de Predios de Lima.



El artículo 6 del D.L. 18278 establece que el bloqueo caducará automáticamente al término del plazo establecido en el artículo 2º, sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral, resolución judicial, ni trámite alguno, para considerar extinguidos sus efectos.

Y antes de dicho término sólo caducará en los siguientes casos:

- a) Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo.
- b) Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y;
- c) Cuando sea ordenado judicialmente.

Siendo que en el presente caso, lo está solicitando el propio acreedor a favor de quienes se está resguardando la constitución de la hipoteca a través del bloqueo, procede al amparo del inciso b) aceptar el desistimiento de la constitución de hipoteca resguardada por el bloqueo.

En tal contexto tenemos entonces que el bloqueo sólo resguardaría la inscripción de la compraventa y siendo que el acto formalizado que se solicita inscribir es la compraventa, se concluye que si existe entonces identidad de actos; debiendo señalarse además que los elementos esenciales del contrato de compraventa se mantienen iguales puesto que son las mismas partes, no pudiendo considerarse como una variación el hecho de que el precio esté ahora cancelado, ya que sigue siendo el mismo, sólo que ya no se encuentra pendiente de pago.

Por las razones expuestas corresponde **dejar sin efecto el extremo 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

Con la intervención del vocal (s) Guido David Villalva Almonacid autorizado mediante Resolución Nº 206-2017-SUNARP/PT del 23/8/2017.

VII. RESOLUCIÓN

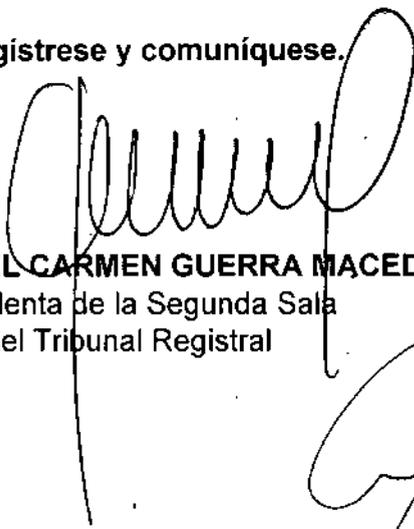
¹¹ A favor de quien se constituiría la hipoteca: Acreedor hipotecario.



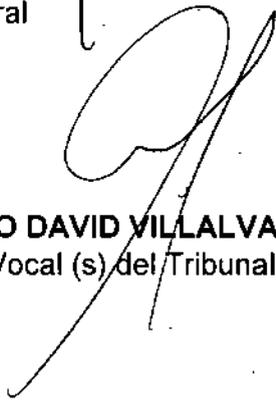
REVOCAR los extremos 1 y 3 y DEJAR SIN EFECTO el extremo 2 de la
tacha formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima
al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**,
previo pago de los derechos registrales que correspondan, de conformidad
con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral

