



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

Lima, 30 de setiembre de 2022.

APELANTE : **ROCÍO LOZADA LINARES**
TÍTULO : N° 2319676 del 9/8/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 24405 del 16/9/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO (s) : Derecho de retención.
SUMILLA :

DERECHO DE RETENCIÓN

No procede constituir derecho de retención cuando la deuda que la motiva fue garantizada con una anticresis.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de retención sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa a favor de Rocío Lozada Linares.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de constitución de anticresis otorgada el 10/12/2019 ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios Arequipa Sandra Mónica Torres Manrique denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es): ROCÍO LOZADA LINARES

ANTECEDENTES

Se solicita inscripción de retención de anticresis en la partida 11009348

ANÁLISIS

1. Vista la escritura pública presentada del 10/12/201, la misma se refiere a una CONSTITUCIÓN de anticresis.

Revisada la partida registral dicho instrumento público dio mérito a la inscripción en el asiento D00012 de la partida referida, en tal sentido,



RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

encontrándose ya inscrito el documento, lo solicitado resulta improcedente.

DECISIÓN

Conforme el art. 42b del RGRP se tacha el título presentado, se dispone la devolución de la documentación presentada.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala los siguientes fundamentos:

- Se celebró con el señor Jorge Luis Rivera Santillana un contrato de mutuo con anticresis, el cual fue elevado a escritura pública e inscrito en el asiento D00012 de la partida N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, en el citado instrumento aparece que la recurrente en su calidad de acreedora anticrética hizo la entrega al propietario la suma de S/ 151,650.00 soles.
- Con la finalidad de garantizar el pago de la deuda contraída entre las partes, se estableció en el contrato de mutuo con anticresis la inscripción del derecho de retención, con lo cual se garantiza el pago de la deuda a la acreedora y con ello pueda retener el inmueble y continuar usando el bien hasta que se le pague la deuda total. Por tanto, no existe justificación alguna para no inscribir el derecho de retención solicitado.
- El registrador público ha procedido a tachar la solicitud de inscripción del derecho de retención solicitado, mencionando que ya está inscrita la anticresis, descartando sin justificación y motivación legal la no inscripción del derecho de retención que ha solicitado la recurrente. Téngase presente, que no existe impedimento legal alguno para proceder con la inscripción del derecho de retención a favor del acreedor anticrético.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa.

En la citada partida consta registrado el inmueble constituido por el lote 6-D de la manzana D, ubicado en la urbanización Colonial, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00004 se encuentra inscrito el dominio a favor de Jorge Luis Rivera Santillana, en mérito a la compraventa otorgada a su favor por su anterior propietario.

En el asiento D00012 se encuentra inscrita la constitución de anticresis a favor de Rocío Lozada Linares, en garantía de un préstamo hasta por la suma de S/ 151,650.00 soles, cuyo interés y renta se compensan, por el plazo de 3 años, contados a partir del 16/12/2019 y vende el 16/12/2022, podrá ser renovado previo acuerdo y aviso con dos meses de anticipación. Según consta más ampliamente en la escritura pública del 10/12/2019



RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

otorgada ante notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata. (Título archivado N° 3098571 del 24/12/2019).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Procede la constitución de un derecho de retención cuando sobre el predio se ha constituido anticresis?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- “[...]”
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
 - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- “[...]”.



RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de retención sobre la partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa.

La registradora tachó sustantivamente el título indicando que la escritura pública del 10/12/2019 presentada para su calificación se refiere a una constitución de anticresis, la cual ya obra registrada conforme fluye del asiento D00012 de la partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa; en tal sentido, encontrándose ya inscrita la anticresis, lo solicitado resulta improcedente.

Por su parte, sostiene la apelante que el contrato de mutuo con anticresis inscrito en el asiento D00012 también contiene la inscripción del derecho de retención a su favor, ya que conforme a ley, la acreedora puede retener el inmueble hasta el pago total de la deuda. Asimismo, añade que lo que ha solicitado es en la inscripción del derecho de retención y no la inscripción de la anticresis.

Al respecto, cabe señalar que verificados los antecedentes registrales, se advierte que en el asiento D00012 de la partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrita la constitución de anticresis a favor de Rocío Lozada Linares, en garantía de un préstamo hasta por la suma de S/ 151,650.00 soles, cuyo interés y renta se compensan, por el plazo de 3 años, contados a partir del 16/12/2019 y vende el 16/12/2022, podrá ser renovado previo acuerdo y aviso con dos meses de anticipación. Según consta más ampliamente en la escritura pública del 10/12/2019 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata. (Título archivado N° 3098571 del 24/12/2019).

En tal sentido, corresponde al colegiado determinar si procede la inscripción del derecho de retención cuando sobre el predio se ha constituido la anticresis.

4. Ahora bien, Planiol y Ripert, citado por Max Arias Schreiber Pezet¹, definen a la anticresis como "(...) Un contrato por el cual el deudor o un tercero pone al acreedor en posesión de un bien hasta el pago íntegro de su crédito, con autorización para que cobre los frutos y los impute anualmente, bien a los intereses de lo que se le adeuda y en caso de sobrante, al capital de su crédito, sea sobre el capital únicamente, si no se le adeudan intereses".

Por su parte, Salvat apunta que "(...) la anticresis es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o un tercero por él, poniéndole en

¹ ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIROS, Carlos: EXÉGESIS del Código Civil de 1984.- Tomo VI. Gaceta Jurídica, 1995, p. 132.



RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

posesión de un inmueble, y autorizándolo a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses de crédito, si son debidos; y en caso de exceder, sobre el capital o sobre el capital solamente si no se deben intereses".

Albaladejo estima que se trata del "(...) derecho real que puede tener el acreedor de una obligación principal, sobre un inmueble ajeno, en cuya virtud, para garantizar el cumplimiento de aquella y el cobro de los intereses que devengue, está facultado para poseerlo (si no se excluyó), percibir sus frutos y promover su enajenación si es incumplida, y que le sea hecho preferentemente el pago con el precio"².

5. Anota el citado autor nacional, que nuestro Código Civil la consagra como un derecho real en virtud del cual se entrega un inmueble en garantía de una deuda. Confiriendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

Agrega que: "De las definiciones antes citadas se desprenden diversos conceptos de orden general, que pasaremos a citar:

- Se trata, en primer lugar, de un derecho real, que se constituye sobre un bien inmueble, y que como tal es oponible a terceros, siempre que se registre.
 - Es un derecho de garantía que generalmente se concede al acreedor de una suma de dinero. No obstante, ello en aplicación del artículo 1091 del código vigente, entendemos que su ámbito de aplicación puede extenderse a otra clase de obligación.
 - Concede al acreedor la posesión inmediata del bien anticrético (inmueble), con las facultades de usar y disfrutar del mismo.
 - Los frutos que rinde el inmueble se aplican necesariamente al pago de la obligación, imputándose en primer lugar a los intereses y gastos, y luego al capital.
- (...)"

6. Ahora bien, el artículo 1095 del Código Civil señala que: "El acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, si no se le concedió este derecho". Es decir, se establece la facultad del acreedor anticrético de retener el bien hasta que los frutos que perciba cancelen la obligación que ha asumido para con el deudor. Sin embargo, esta facultad se restringe únicamente a la deuda garantizada con la anticresis, salvo pacto en contrario.

De lo señalado, se puede concluir que el derecho de retención del predio de encuentra implícito dentro de la garantía anticrética, la cual posibilita que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor anticrético tiene la facultad de retener el bien mientras no se cancele el mutuo; asimismo, debe tenerse en cuenta que la anticresis faculta al acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a

² Op. Cit., p. 233.



RESOLUCIÓN No. - 3894 -2022-SUNARP-TR

solicitar la venta judicial del bien inmueble para cubrir su acreencia con el producto de dicha enajenación.

7. En consecuencia, tomando en cuenta que, en el presente caso, el deudor ha constituido garantía anticrética respecto del predio *submateria*, no procede la constitución del derecho real de retención, de conformidad con el artículo 1126 del Código Civil, el cual establece que “la retención se ejercita en cuanto sea suficiente para satisfacer la deuda que la motiva y cesa cuando el deudor la paga o la garantiza”.

Por lo expuesto, al estar garantizada la deuda por la garantía anticrética inscrita en el asiento D00012 de la partida electrónica N° 11009348 del Registro de Predios de Arequipa, **corresponde confirmar la tacha sustantiva** dispuesta por la registradora, por los distintos fundamentos expuestos en la presente resolución.

Se deja constancia que en el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 415-2018-SUNARP-TR-A del 18/6/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, conforme a los distintos fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral