



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 18 de junio de 2018.



APELANTE : **JOSUE COLQUE SALCEDO**
TÍTULO : **N° 420727 DEL 21.02.2018.**
RECURSO : **N° 007724 DEL 21.03.2018.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **DERECHO DE RETENCIÓN.**

DERECHO DE RETENCIÓN

"No procede constituir derecho de retención cuando la deuda que la motiva fue garantizada con un 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 N° P06006933 del Registro de Predios de Arequipa.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

- a) Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
- b) Escrito solicitando la inscripción del derecho de retención de fecha 07.02.2018.
- c) Copia certificada de la escritura de mutuo con garantía anticrética de fecha 19.08.2016.
- d) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la esquila de la tacha formulada por el Registrador Público Delni Cuadros Escobedo cuyo tenor es el siguiente:



RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A



“(…)

De la revisión de la documentación presentada y del título archivado, y teniendo en cuenta que en el presente caso los deudores han constituido garantía real de anticresis respecto del cumplimiento del pago del mutuo, es que no procede el derecho real de retención, de conformidad con el art. 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.

2.2.- Sin perjuicio de lo manifestado anteriormente, se hace constar que tampoco existe convenio entre las partes para ejercer el derecho de retención una vez vencido el plazo del mutuo anticrético.

En tal sentido, se debe tener presente que la falta de pago del mutuo anticrético se encuentra respaldada con la inscripción de la garantía real de anticresis; y no siendo posible en sede registral verificar la validez del ejercicio del derecho de retención, lo solicitado no resultaba procedente, por lo que de conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título, se liquida a favor del usuario la suma de S/. 0.00 y se dispone la devolución de la documentación adjuntada.

“(…)”

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación básicamente en los siguientes fundamentos:

- Respecto al primer considerando se debe tener presente que se ha establecido que no sea dado ninguno de los 02 supuestos, no se ha pagado, pues de lo contrario ya se habría extinguido la obligación principal y en consecuencia la accesorio. Y respecto al segundo se debe tener presente que el artículo 1095 del Código Civil, vale decir por mandato expreso de la ley, posibilita u otorga el derecho de retener el bien garantizado al acreedor anticresista. Además que al haberse vencido el plazo de la obligación garantizada y al haberse transferido la totalidad de la propiedad a un tercero a título oneroso, es imperativo y razonable la inscripción de lo solicitado, puesto que reforzaría la ejecución y protección de mis derechos crediticios.
- El código civil en su artículo 1123 en su parte final es claro al mencionar que “... Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien



RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A



que se retiene”. Del cual con una simple interpretación literal se desprende que la fuente principal de este derecho es la ley, y es precisamente en el caso de la anticresis, es el artículo 1095 del citado Código (fuente legal), permite, admite, faculta u otorga el derecho de retención.

- Nuestro ordenamiento jurídico no prohíbe la imposición de 02 garantías legales reales sobre un mismo bien inmueble, sino al contrario por mandato legal del Artículo 1095 del Código Civil permite tal situación, puesto que coadyuva a garantizar mi derecho principal, más aun se vuelve imperativo en el supuesto que si el bien garantizado ha sido transferido a un terceros a título oneroso, pues para que surta efecto contra tercero exige, manda u ordena que este derecho debe estar inscrito en el Registro de Predios. Pedido que es exactamente preciso el que se solicita.
- Lo solicitado cumple con todos los requisitos exigidos en la jurisprudencia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P06006933 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa se encuentra inscrito el predio ubicado en el Pueblo Joven Independencia Manzana 26 Lote 4, Zona “A”, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, siendo su titular registral Carmelo Hernán Layme Bautista.

En el asiento 00012 obra registrado la constitución de anticresis que otorgaron Efraín Octavio Farfán Hurtado, Sabina Concha Jaime y Lucy Verónica Farfán Concha a favor de Elmer Yinmi Riveros Llasaca, en garantía de un mutuo por la suma de S/. 30,000.00.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a dilucida es la siguiente:

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



RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A

VI. ANÁLISIS



1. El artículo 2011 del Código Civil regula el principio de legalidad, señalando que los Registradores Públicos califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

A fin de garantizar que al Registro ingresen actos válidos y en concordancia con el antecedente registral, es que se otorgan facultades especiales de calificación al Registrador Público, que se va a encargar de verificar si el título que se solicita inscribir reúne los requisitos necesarios para su acceso.

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 aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Del mismo modo, los incisos c) y d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos señalan que el Registrador y el Tribunal Registral, entre otros aspectos deberán:

“(…)

- 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;”*

Conforme a tales disposiciones, la evaluación comprende verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad y el acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción cumplen con los requisitos establecidos en las disposiciones legales sobre la materia.

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de retención sobre la partida N° P06006933 del Registro de Predios de Arequipa.



RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A



El Registrador tachó el título señalando que de la revisión de la documentación presentada y del título archivado, y teniendo en cuenta que en el presente caso los deudores han constituido garantía real de anticresis respecto del cumplimiento del pago del mutuo, es que no procede el derecho real de retención, de conformidad con el art. 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 garantiza. Sin perjuicio de lo manifestado anteriormente, se hace constar que tampoco existe convenio entre las partes para ejercer el derecho de retención una vez vencido el plazo del mutuo anticrético.

Por su parte, la apelante señala que el artículo 1095 del Código Civil posibilita u otorga el derecho de retener el bien garantizado al acreedor anticresista. Además que al haberse vencido el plazo de la obligación garantizada y al haberse transferido la totalidad de la propiedad a un tercero a título oneroso, es imperativo y razonable la inscripción de lo solicitado, puesto que reforzaría la ejecución y protección de mis derechos crediticios. Asimismo, indica que nuestro ordenamiento jurídico no prohíbe la imposición de 02 garantías legales reales sobre un mismo bien inmueble, sino al contrario por mandato legal del Artículo 1095 del Código Civil permite tal situación, puesto que coadyuva a garantizar mi derecho principal, más aun se vuelve imperativo en el supuesto que si el bien garantizado ha sido transferido a un tercero a título oneroso, pues para que surta efecto contra tercero exige, manda u ordena que este derecho debe estar inscrito en el Registro de Predios. Pedido que es exactamente preciso el que se solicita.

Por lo que, corresponde determinar si procede la constitución de un derecho de retención cuando sobre el predio se ha constituido anticresis.

3. De la documentación adjuntada se advierte que la inscripción del derecho de retención se solicita en mérito a que el plazo del mutuo anticrético inscrito en la partida N° P06006933 se ha vencido y la deuda no ha sido satisfecha, inscripción que se pretende en aplicación al artículo 1095 del Código Civil.

Revisada la partida N° P06006933 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que sobre la misma corre inscrito el predio ubicado en el Pueblo Joven Independencia Manzana 26 Lote 4,



RESOLUCIÓN Nº 415-2018-SUNARP-TR-A



distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, siendo su titular registral Carmelo Hernán Layme Bautista.

En el asiento 00012 obra registrado la constitución de anticresis que otorgaron Efraín Octavio Farfán Hurtado, Sabina Concha Jaime y Lucy Verónica Farfán Concha a favor de Elmer Yinmi Riveros Llasaca, en garantía de un mutuo por la suma de S/. 30.000, ello en mérito a la escritura pública de fecha 19.08.2016.

4. 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 *"... el anticresis es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o un tercero por él, poniéndole en 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. 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.
 - 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.

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

² Op. Cit., p. 233.



RESOLUCIÓN Nº 415-2018-SUNARP-TR-A



- **Concede al acreedor la posesión 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.
- **Faculta al acreedor en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a solicitar la venta del inmueble para cubrir su acreencia con el producto de dicha enajenación.**

Ahora bien, el artículo 1095 del Código Civil citado por el apelante 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.

Lo cual nos lleva a concluir que el derecho de retención del predio se 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 solicitar la venta judicial del inmueble para cubrir su acreencia con el producto de dicha enajenación.

En consecuencia, tomando en cuenta que en el presente caso, los deudores han constituido garantía anticrética respecto del predio, 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 que, al estar garantizada la deuda por la garantía anticrética, corresponde confirmar la tacha dispuesta por el Registrador Público de Arequipa.



RESOLUCIÓN N° 415-2018-SUNARP-TR-A

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 106-2018-SUNARP/PT de fecha 30.04.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana, autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR: la tacha formulada por el registrador por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


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


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

