



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL



RESOLUCIÓN N° 019 - 2008- SUNARP-TR-A

Arequipa, 18 de enero del 2008.

APELANTE : **CARLOS GÓMEZ DE LA TORRE RIVERA.**
TÍTULO : **N° 54676 DEL 10.08.2007.**
RECURSO : **N° 07018805 DEL 07.11.2007.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ANTICIPO DE LEGÍTIMA.**
SUMILLA :

LIMITACIÓN DE LOS ATRIBUTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

*Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.
 Por consiguiente dichas cláusulas, en tanto, contravienen norma imperativa, per se no surten efecto jurídico alguno, como tal, deben considerarse como no puestas.*

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad respecto de los inmuebles inscritos en las partidas registrales N°1118959 (80%) y N°1128729 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, en mérito al Anticipo de Legítima otorgado por la sociedad conyugal conformada por Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea Bellatin de Ricketts a favor de sus hijos: Mary Anne, Richard Neville Andrew y John Frederick Winston Ricketts Chopitea.

Para ello se presentan los siguientes documentos:





RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

- a) Rogatoria que consta en la solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del D.N.I. del apelante.
- c) Partes Notariales de la escritura pública de Anticipo de Legítima otorgado por Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea Bellatin de Ricketts a favor de sus hijos: Mary Anne, Richard Neville Andrew y John Frederick Winston Ricketts Chopitea, de fecha 20 de diciembre del 2006.
- d) Copia certificada de las partidas de nacimiento de los hijos de los anticipantes: Mary Anne, Richard Neville Andrew y John Frederick Winston Ricketts Chopitea.
- e) Escritos de subsanación.
- f) Copia legalizada notarialmente del DNI de Mary Anne Julia M. Ricketts Chopitea.
- g) Copia legalizada notarialmente del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al cuarto trimestre del año 2006.
- h) Copias legalizadas notarialmente del recibo de pago del impuesto predial correspondientes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del año 2007.
- i) Copia legalizada notarialmente de la declaración jurada del autovalúo correspondiente al año 2007.
- j) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Carlos Gómez de la Torre Rivera, en contra de la observación formulada por el Registrador Público, Dr. Delni Cuadros Escobedo, que expresa lo siguiente:

"(...)

2.- ANÁLISIS:

2.1. *En base a la subsanación presentada se determina que persiste el punto 2.1 de la observación anterior en el sentido que del contrato adjunto se indica que el derecho que correspondería a Carlos Humberto Alejandro Ricketts Chopitea se encuentra comprendido en los derechos otorgados a los anticipados Mary y Richard Ricketts Chopitea, y que una vez fallecido aquel su derecho se redistribuirá entre los 03 hermanos anticipados. Asimismo, se indica en la misma cláusula que la parte que corresponde a Carlos Humberto Alejandro Ricketts Chopitea no podrá ser vendida, sino transferida a sus hijos Dereck y Kim Ricketts Vargas.*

En ese sentido, se informa que dicha cláusula es ambigua y contradictoria, debiendo otorgarse el instrumento de aclaración pertinente al caso.

2.2. *Asimismo, persiste el punto 2.2 en el sentido que corresponde a los registradores requerir que se acredite el pago del impuesto Predial de todo el año en que se realizó la transferencia, por ende deberá adjuntar copia legalizada o fedateada de la Declaración Jurada de Autovalúo, Hoja Resumen y del Recibo de Pago del Impuesto Predial del año 2006 (1er, 2do, 3er trimestre) ya que los documentos presentados se refieren al año 2007. (Art. 7 del D. Leg 776, modificado por Ley 27616 y D. Leg, 952).*

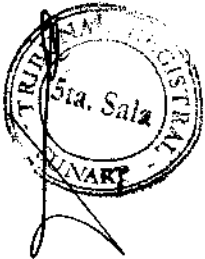


RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

(...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:



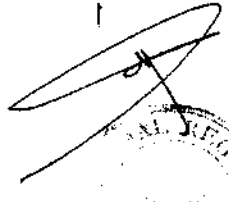
- a) Que, la voluntad de las partes establecida en forma expresa entre los otorgantes del anticipo de legítima, debe interpretarse de acuerdo a las normas y reglas de la lógica. Señala que la intención clara de las mismas, es establecer que se anticipa un inmueble a favor de los herederos forzosos y que dicho traslado se realiza bajo los principios de la buena fe.
- b) Agrega que la constancia que aparece en cuanto a que en los derechos que anticipan a Mary Anne y Richard Neville Andrew Ricketts Chopitea está comprendido el derecho que correspondería su hermano es la manifestación de voluntad del otorgante, y que va a ser cumplida por los hermanos, lo cual sostiene, no es materia de calificación ni inscripción, por cuanto es una constancia que a futuro tendrán en cuenta los que han recibido en beneficio el inmueble.
- c) Por último, respecto al pago del impuesto predial del año 2006, manifiesta que al haber acreditado el pago del impuesto predial del año 2007 se ha tenido que cumplir con la obligación del año 2006.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Los inmuebles materia del anticipo de legítima que nos ocupa son los siguientes:

- En la partida registral N°1128729 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea de Ricketts, sobre el fundo rústico signado con el N° 302, ubicado en la Calle Luna Pizarro de la Urb. Del Vallecito.
- En la partida registral N°1118959 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, se encuentra inscrito el terreno urbano con frente al Portal e Flores signado con los Nros. 118 y 120, ubicado en el distrito de Cercado.

El 80% de los derechos y acciones sobre dicho inmueble pertenecen a la sociedad conformada por Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea de Ricketts. (asiénto C0004).



V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN



128

RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

Interviene como ponente el Vocal (s) Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 239-2007-SUNARP/PT del 28.12.2007.



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

- a) ¿Procede la inscripción del anticipo de legítima *submateria*?
- b) Si se ha acreditado el pago del impuesto predial del año 2006, conforme a lo establecido por el Decreto Legislativo 952.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título apelado se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad respecto de los inmuebles inscritos en las partidas registrales N° 1118959 (80%) y N° 1128729 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, en mérito al Anticipo de Legítima contenida en la escritura pública de fecha 20 de diciembre del 2006.

A tal efecto, se adjunta la correspondiente escritura pública otorgada por la sociedad conyugal conformada por Carlos Ricketts Rey de Castro y Edith Chopitea Bellatin de Ricketts a favor de sus hijos: Mary Anne, Richard Neville Andrew y John Frederick Winston Ricketts Chopitea.

De dicho documento, cláusula segunda, se advierte que son materia de Anticipo de Legítima:

"1. Los derechos sobre el inmueble de Portal de Flores 118-120, Cercado, en las siguientes proporciones (80%):

- a) Para Mary Anne Ricketts Chopitea el 10% de doña Edith Chopitea Bellatin, y el 26.50% de los derechos de don Carlos Ricketts Rey de Castro.*
- b) Para Richard Neville Andrew Ricketts Chopitea el 26.50% de los derechos de don Carlos Ricketts Rey de Castro.*
- c) Para John Frederick Winston Ricketts Chopitea el 17.50% de los derechos de don Carlos Ricketts Rey de Castro.*

2. Los derechos sobre el inmueble de Calle Luna Pizarro N° 302, Vallecito, (100%) en las siguientes proporciones:

- a) Para Mary Anne Ricketts Chopitea el 37.5%.*
- b) Para Richard Neville Andrew Ricketts Chopitea el 37.5%.*
- c) Para John Frederick Winston Ricketts Chopitea el 25% (...)"*

A reglón seguido se señala: *"... Se deja constancia, que en los derechos que se anticipan a Mary Anne Ricketts Chopitea y Richard Neville Andrew Ricketts Chopitea, se encuentra comprendido el derecho que correspondería a su hermano Carlos Humberto Alejandro Ricketts Chopitea, quien por su incapacidad no puede administrar bienes comprometiéndose ambos hermanos a sostenerlo mientras viva y una vez fallecido, su derecho se redistribuirá entre los tres hermanos anticipados..."* (negrita nuestra).



RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

Este extremo es materia de observación por parte del Registrador (punto 2.1.), al sostener que dicha cláusula es ambigua y contradictoria, y; que por tanto, el apelante debe cumplir con presentar la respectiva escritura aclaratoria.



Al respecto, debe tenerse presente que conforme al artículo 831° del Código Civil, "*Las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél*".¹

Correlacionando esta norma legal con lo expuesto anteriormente, podemos concluir con César Fernández Arce², que el anticipo de herencia no constituye una figura propia e independiente de otras figuras, por cuanto el legislador se refirió a ella sólo con el objeto de significar que ésta configuraba o tenía los efectos de una suerte de adelanto de lo que al heredero le iba a corresponder como parte de su hijuela o acervo hereditario.

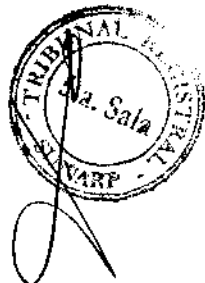
Es decir, el *anticipo de herencia*, es el efecto jurídico que realmente deben tener las donaciones hechas por el causante en vida a alguno de sus herederos forzosos, de tal manera que la proporción de la legítima que les corresponde a todos los herederos forzosos no se vea afectada.

Ello teniendo en cuenta que la legítima, es en rigor, un derecho a favor de ciertos parientes que (salvo los casos excepcionales de desheredación o de indignidad), se expresa normalmente en una participación determinada de la herencia, pero participación a la que es llamado no por delación testamentaria, ni tampoco por delación sucesoria legal, sino atribución prevalente que la ley destina a favor de ciertos parientes, aunque no haya testamento, como por ejemplo, al abrirse sucesión *ab intestato*, se descubre que uno de los hijos ha sido favorecido como donatario con más de lo que, a su vez, al causante le estaba vedado.

3. Dicho esto, podemos concluir que la legítima como derecho de los legitimarios puede ser lesionada tanto por testamento, es decir mediante acto *mortis causa*, como por donaciones u otras liberalidades, es decir mediante actos realizados en vida.

¹ El artículo 775° del Código Civil de 1936 señalaba que: " Toda donación o liberalidad que, por cualquier título, hayan recibido los hijos o descendientes se reputará anticipo de herencia, para el efecto de colacionarse, salvo dispensa del causante". Por lo que para el caso que nos ocupa, cual es la donación efectuada a un descendiente, los comentarios que vertiremos respecto del Código Civil de 1984, le son pertinentes.

² En Revista Themis. PUCP. Edición de aniversario. Pág. 109.

**RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A**

Por tanto, tenemos que aun cuando de ordinario, los otorgantes denominen a un acto jurídico como *anticipo de legítima* o *anticipo de herencia*, en realidad y en aplicación del principio que en la celebración de contratos no se está a los que las partes lo denominan, sino a lo que fluye de sus estipulaciones, tenemos que en este supuesto estamos ante un verdadero contrato de donación, el mismo que por haberse celebrado por el donante (causante en vida), a favor de alguno de sus herederos forzosos, tendrá los efectos de un anticipo de herencia, para efectos de la colación respectiva, y ello a fin de cautelar la parte de la legítima que le corresponde a todos y cada uno de los herederos forzosos.

4. Por otro lado, la colación se basa en la idea de que cuando una persona realiza una donación a uno de sus herederos forzosos, no tiene la intención de favorecerlo sino más bien de adelantarle su parte de la herencia. Por tanto, dicha figura jurídica implica agregar a la herencia propiamente dicha, todas las liberalidades otorgadas por el causante en vida a sus herederos forzosos, a fin de restablecer la igualdad entre ellos.

En ese sentido, es posible sostener que si bien mediante el anticipo de legítima *submateria* se indica que se está otorgando en adelanto de herencia a los hijos Mary Anne Y Richard Ricketts Chopitea la parte que le correspondería a Carlos Humberto Alejandro Ricketts Chopitea, ello no quiere decir que se estaría excluyendo o privando a éste de participar de la legítima de sus progenitores, pues ese es un derecho expresamente reconocido por ley.

Cabe señalar al respecto que a pesar de existir un anticipo de herencia inscrito, al momento de la apertura de la sucesión, los herederos anticipados deberán restituir al caudal de la herencia los bienes o valores recibidos de los padres a título gratuito.

Es decir, en este caso, al colacionar los bienes anticipados en la masa hereditaria, se tendría que redistribuir ésta entre los herederos forzosos de los anticipantes, entre los cuales se encuentra a los cuatro hijos de los mismos, pudiendo mejorar éstos a cualquiera de ellos o en su caso, disponer de su tercio de libre disposición.

5. El apelante señala que en cuanto a lo sostenido por los anticipantes respecto a que dentro de los derechos que se anticipan a los hermanos Mary Anne y Richard Neville Andrew está comprendido el derecho de Carlos Humberto Alejandro, es la manifestación de la voluntad de los otorgantes y que va a ser cumplida por los hermanos antes mencionados, agregando que ello no es materia de calificación ni inscripción, por cuanto constituye una constancia que a futuro tendrán en cuenta los que han recibido en beneficio el citado anticipo.



131

RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A



En este orden de ideas, es posible concluir que lo manifestado por el Registrador respecto que la cláusula segunda de la escritura pública de Anticipo de Legítima es ambigua y contradictoria, no es correcto, no siendo necesario por tanto presentar escritura aclaratoria alguna.

6. Por otro lado, en el punto 2.1. de la observación apelada también se señala que la parte que corresponde a **Carlos Humberto Alejandro Ricketts Chopitea** no podrá ser vendida, sino transferida a sus hijos Dereck y Kim Ricketts Vargas.

Sin embargo, revisada la cláusula respectiva (segunda) en cuanto a este punto, es posible advertir que en el penúltimo párrafo de la misma se señala: "... Asimismo, este anticipo se otorga con la condición expresa de que la parte que corresponde a **John Frederick Winston Ricketts Chopitea**, no podrá ser vendida, sino transferida a sus hijos Dereck Ricketts Vargas y Kim Ricketts Vargas..." (negrita nuestra).

Por tanto, como es de verse del párrafo antes citado la limitación al ejercicio del derecho de propiedad fue impuesta a **John Frederick Winston Ricketts Chopitea**.

7. Sin perjuicio de ello, este colegiado considera necesario pronunciarse al respecto, en el sentido de verificar si efectivamente procede imponer limitaciones al derecho de propiedad de uno de los anticipados.
8. Los artículos 923 al 928 del Código Civil contienen las disposiciones relativas al derecho de propiedad. El artículo 923 establece: "*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Deje ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*".

El artículo 925 del mismo cuerpo legal se refiere a las restricciones legales de la propiedad, señalando que las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

Asimismo, en el artículo 926 se contemplan las restricciones de la propiedad establecidas por pacto, disponiendo que "*las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto de terceros, deben inscribirse en el registro respectivo*".

Lucrecia Maich Von Humboldt³ comenta respecto a este artículo lo siguiente: "*Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y esta destinada a resolver el problema de la oponibilidad a terceros de las restricciones a la propiedad acordadas por las partes. La ratio legis es muy clara: las partes mientras no vulneren*

³ REVOREDO DE DEBAKEY, Della (Compiladora). Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo V. Lima, 1988, 1da Edición. Pag. 175.



RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

normas imperativas de la ley, pueden acordar restricciones al derecho de propiedad o a su ejercicio, es decir el efecto inter-partes surge del convenio. Ahora bien para evitar un eventual fraude o simulación frente a terceros, que podrían verse perjudicados por estas restricciones, se exige que figuren inscritas en el Registro respectivo, de lo cual se desprende que esta norma se aplica tanto a bienes muebles como a inmuebles."



Por otro lado, dentro de las Disposiciones Generales del Libro de los Derechos Reales del Código Civil, encontramos que el artículo 882 contiene el principio de libertad de enajenación al señalar que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita."

Es decir, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta) de enajenar o gravar. Sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones – no prohibiciones- a la facultad de enajenar o gravar. Por ejemplo, restricciones temporales (que estarán vigentes por un tiempo determinado), o restricciones referidas a los requisitos para enajenar o gravar (tales como la exigencia del consentimiento del un ex-cónyuge para poder enajenar el bien que fue social).

9. Consideramos entonces que a fin de determinar el contenido del artículo 926 del Código Civil –toda vez que no podemos ignorar su presencia en nuestra norma sustantiva- resulta necesario analizar los alcances de la prohibición contenida en el artículo 882 del mismo cuerpo legal, mencionado en párrafos anteriores.

Para el análisis del termino "prohibición" utilizado en el artículo 882 del código sustantivo, recurrimos a la doctrina española a fin de obtener una definición jurídica. Peña Bernaldo de Quiros⁴ señala que, en sentido lato, las prohibiciones de disponer son, "cualesquiera limitaciones del *ius disponendi* de un derecho subjetivo".

Agrega, que se clasifican, por el alcance de la prohibición, en cuanto a las facultades, cuando, "el acto de disposición se prohíbe absolutamente, o simplemente se exigen para él requisitos especiales (consentimiento de cierta persona, cumplimiento de condiciones, etc)". Este último supuesto podría estar clasificado, en sentido estricto, dentro de las llamadas "restricciones o limitaciones".

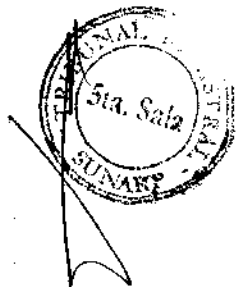
En este orden de ideas, si utilizamos el término prohibición en su sentido lato, teniendo en cuenta la protección al principio general de libertad de enajenación, podemos concluir que el artículo 882 de nuestro Código Civil

⁴ PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1999. Pag. 314.



RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

no admite el establecimiento de ningún tipo de restricción, sea ésta absoluta o relativa, a las facultades de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.



En el caso *sub análisis*, los anticipantes pretendieron establecer una limitación al derecho de propiedad de uno de sus hijos: **John Frederick Winston Ricketts Chopitea**; sin embargo, conforme al análisis de los artículos antes citados ello no es admisible, pues contraviene el art. 882 del Código Civil, el cual protege un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado, de manera que el pacto contra una norma imperativa⁵, *per se*, deviene en ineficaz, pues no genera efecto jurídico alguno, toda vez, que se trata de un mandato legal que debe ser necesariamente cumplido, sin que pueda expresarse válidamente voluntad distinta o contrario a ella. Por consiguiente, debe considerarse como no puesta, teniendo en cuenta lo señalado en el Artículo 171⁶ del Código Civil.

Siendo ello así, corresponde revocar el punto 2.1. de la observación apelada.

10. El artículo 7º de la Ley de Tributación Municipal (D. Leg. Nº 776), según la modificación efectuada mediante Decreto Legislativo Nº 952, establece lo siguiente:

“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c)⁷ 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, aún cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido.” (negrita nuestra).

Respecto a la acreditación del pago del impuesto predial, conforme al artículo glosado en el párrafo anterior, así como del sexto precedente de observancia obligatoria aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral⁸, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual

⁵ Código Civil. Art. V del título preliminar.

⁶ Código Civil. Art. 171.- (...) La condición resolutoria ilícita y la física y jurídicamente imposible se consideran no puestas.

⁷ Artículo 6º.- Los impuestos municipales son, exclusivamente, los siguientes:

- a) Impuesto Predial.
- b) Impuesto de Alcabala.
- c) Impuesto al Patrimonio Vehicular.

(...)
⁸ Sexto Precedente

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.

Criterio sustentado en la Resolución Nº 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.



134

RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A



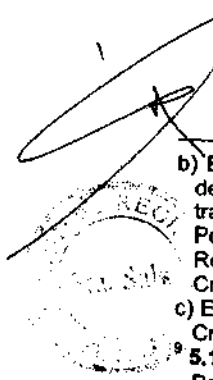
correspondiente al año (ejercicio fiscal) en que se efectuó la transferencia, consecuentemente, debe acreditarse el pago de todo el ejercicio fiscal 2006, con cualquiera de los documentos a que se refiere el numeral 5.1^o de la directiva N° 011-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN, dado que la transferencia operó el 20.12.2006.

Por tanto, debe darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776, acreditándose el pago del impuesto predial del año correspondiente a la transferencia en relación al predio submateria, que en el caso del título venido en grado corresponde al periodo 2006.

A tal efecto, el apelante ha adjuntado copia legalizada notarialmente del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al cuarto trimestre del año 2006 y copias legalizadas notarialmente del recibo de pago del impuesto predial correspondientes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del año 2007, argumentado que al haberse cancelado los periodos del año 2007, es obvio que los del año 2006 ha se encuentra íntegramente cancelados.

11. Sin embargo, la norma es clara al afirmar que la acreditación del impuesto predial está referida al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir, habiéndose señalado ya por el Tribunal Registral que dicha acreditación debe efectuarse respecto del íntegro del año fiscal.

En consecuencia, para el caso submateria es necesario que se presente los recibos del pago de los tres primeros trimestres del año 2006, ello a efecto de verificar el pago del impuesto predial submateria.



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 N° 011-2003 aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN.

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

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

Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

5.1 Forma de acreditar el pago de los impuestos

Para los efectos de la calificación registral, el pago de los impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 776, se acreditará con cualesquiera de los siguientes documentos:

- a) Original del comprobante de pago correspondiente;
- b) Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago respectivo;
- c) Copia del comprobante de pago autenticada por un fedatario de cualquier Órgano Desconcentrado de la SUNARP;

d) La inserción del comprobante de pago en la escritura pública;

e) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.

En el caso del Impuesto Predial, la constancia o reporte informático, se entenderá referida a todos los predios del contribuyente ubicados en la circunscripción territorial de la respectiva Municipalidad, salvo indicación expresa en contrario en dichos documentos. No se requiere que en la constancia o reporte se indique la ubicación de dichos predios.



RESOLUCIÓN NRO. 019-2008-SUNARP-TR-A

Siendo ello así, debe procederse a confirmar el punto 2.2. de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa.

- 12. Finalmente, en lo que se refiere a la obligación del Tribunal Registral de pronunciarse sobre la liquidación de derechos registrales efectuada por el Registrador Público, establecida por el artículo penúltimo párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos, debemos precisar que los mismos se encuentran íntegramente pagados.

Estando a lo acordado por unanimidad, y contando con prórroga para resolver dispuesta mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 220-2007-SUNARP/PT de fecha 20.11.2007, con la intervención del Dr. Gilmer Marrufo Aguilar, como vocal suplente designado por Resolución N° 239-2007-SUNARP/PT.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer acápite de la observación formulada al título venido en grado y **CONFIRMAR** el numeral 2.2 de la misma, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



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



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral