



PERÚ

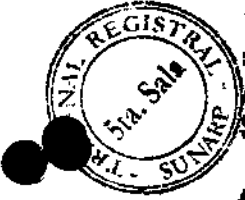
Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 086-2009- SUNARP-TR-A**

Arequipa, 06 de marzo de 2009.

<b>APELANTE</b>	:	<b>FELIPE CUBA TAYPE</b>
<b>TÍTULO</b>	:	<b>N° 103319 DEL 1012.2008</b>
<b>RECURSO</b>	:	<b>N° 08025833 DEL 24.12.2008</b>
<b>REGISTRO</b>	:	<b>PREDIOS - AREQUIPA</b>
<b>ACTO</b>	:	<b>COMPRAVENTA Y DONACIÓN</b>
<b>SUMILLA</b>	:	



**REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS MENORES DE EDAD**

*"La patria potestad de un menor la ejercen ambos padres, de estar casados, caso contrario, se deberá acreditar que sólo una de ellos la ejerce, para efectos de su representación legal."*

**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."*



**ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa de derechos y donación de derechos respecto del predio inscrito en la partida N P06065805 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.

Para dicho efecto, el presentante adjunta los siguientes documentos:

- a) Parte notarial de la escritura pública del 09.12.2008 que contiene la compraventa otorgada por Felipe Cuba Taype a favor de Héctor Rodolfo Sucasaire Gonza.
- b) Copia legalizada del DNI del apelante.
- c) Copias fedateadas del recibo de pago del impuesto predial y declaraciones juradas de autovalúo 2008.
- d) Recurso de apelación.



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Dr. Delni Cuadros Escobedo, tachó sustantivamente el título venido en grado en los siguientes términos:

"(...)

### 2.- DECISIÓN

2.1.- Se indica en la cláusula segunda que el comprador realiza una compraventa y a su vez dan los derechos adquiridos a su ahijada (Cina Cuba Zambrano menor).

En dicho sentido se informa que de conformidad con el Art. 1625 del Código Civil "la donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad". Sin embargo, en la Escritura presentada no se ha indicado el valor del inmueble.

2.2.- Asimismo y de conformidad con el Artículo 419 del C.C: la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo, por lo que en este caso no han intervenido los padres de la menor donataria (aceptantes).

2.3.- De otro lado, se informa que la prohibición de vender consignada en la cláusula cuarta no es legal de conformidad con los Arts. 447, 882 y 923 del C.C.

Además el número de partida consignado en la escritura P06065805 es incorrecta y no corresponde al predio, ni al vendedor.

2.4.- Previamente deberá acreditar el pago del Impuesto Predial de todo el año en que se realice la transferencia, por ende deberá adjuntar copia legalizada o fedateada de la Declaración Jurada de Autoválido, hoja resumen y del recibo de Pago del Impuesto Predial del todo el año 2008 (art. 7 del D.L. 776, modificado por Ley 27616 y D.Leg. 952).

2.5.- Se reserva el cálculo de derechos para su oportunidad.

### DECISIÓN

Se Tacha el presente Título por los fundamentos expuestos"

## III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en las siguientes consideraciones:



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

- a) Con referencia al punto 2.1 precisó que la donación no está referida a ningún inmueble sino a acciones y derechos que se tiene sobre un inmueble y como tal se ha cumplido con hacerlo por escritura pública y se ha consignado el valor real de dichas acciones y derechos en ésta.
- b) En cuanto al punto 2.2, sostiene que en presente contrato interviene como vendedor de las acciones y derechos el padre de la menor donataria, lo que implícitamente significa que acepta la donación en representación legal de la menor.
- c) Respecto al punto 2.3 indica que los artículos 447, 882 y 923 del Código Civil no impiden la prohibición de vender las acciones y derechos donados hasta que alcance la mayoría de edad, por que es la voluntad del donante, manifestando que el artículo 447 del C.C. no condiciona dicha voluntad ya que la venta sería con autorización judicial.
- d) Sobre el número de partida, señala que efectivamente se ha incurrido en un error al consignarse dicho número, pero que en todo caso, ello es materia de subsanación y de ningún motivo de tacha.
- e) Por último, agrega que ha cumplido con acompañar el recibo de pago del impuesto predial del 2008 en copia fedateada por lo que la resolución impugnada está equivocada en este extremo.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en el Asentamiento Humano Pueblo Joven Fuerte Arica Mz. C, Lt. 7, del distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, se encuentra inscrito en la partida P06065805 del Registro de Predios de Arequipa; a nombre de los copropietarios Facundo Gallegos Mayta y Angeles Mameni Carrizales.(asiento 00002).

Sin embargo, debe tenerse presente que en la partida P06065804 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra registrado el predio ubicado en el Asentamiento Humano Pueblo Joven Fuerte Arica Mz. C, Lt. 6, del distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, a nombre de los copropietarios Vicky Zambrano Toribio y Felipe Cuba Taype. (asiento 00002).

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Jorge Luis Tapia Palacios. Del análisis del caso y de la documentación presentada, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

- Si falta indicarse el valor de las acciones y derechos que se donan.
- Quienes deben ejercer la representación legal de la menor donataria.
- Si cabe pactar la prohibición de enajenar.
- Si es posible identificar el inmueble.
- Si se ha acreditado el pago del impuesto predial del año 2008.
- Liquidar los derechos de los actos rogados.

### VI. ANÁLISIS

1. Se ha presentado al Registro la escritura pública de compraventa otorgada por Felipe Cuba Taype a favor de Héctor Rodolfo Sucasaire Gonza en fecha 09.12.2008, la cual en su cláusula segunda indica: *"Por la presente la parte vendedora transfiere la propiedad en venta como en efecto lo hace, sobre las acciones y derechos que le corresponden como copropietario en el inmueble descrito en la cláusula anterior, por el precio convencional de S/. 9,100.00 (nueve mil cien nuevos soles) que la parte vendedora declara haber recibido conforme y a entera satisfacción a la firma de lo presente. La presente compraventa lo realiza el comprador a favor de su ahijada Gina Grinshby Cuba Zambrano, a quien dona las acciones y derechos materia del presente contrato, para asegurar su futuro y por el afecto que tiene a dicha menor."*

Conforme a lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), "(...) La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. (...)” y siendo que la mencionada escritura contiene dos actos inscribibles como son, una compraventa y una donación de derechos y acciones, corresponde analizar y calificar cada una de ellas.

2. En cuanto a la venta de derechos y acciones efectuada por Felipe Cuba Taype a favor de Héctor Rodolfo Sucasaire Gonza, se tiene que dicho acto ya fue materia de calificación registral por la primera instancia, no habiendo sido objetada.

Más bien de la lectura de la tacha formulada por el Registrador de Predios, se tiene que la misma versa básicamente sobre el acto de donación contenido en la escritura pública del 09.12.2008. Por lo tanto, abordaremos a reglón seguido el análisis de la tacha recaída en el título alzado.

3. En el primer punto de la tacha, se señala básicamente que de conformidad con lo establecido en el artículo 1625° del Código Civil (C.C.), no se ha indicado el valor del inmueble donado.

El citado artículo 1625 prescribe que: *"La donación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles, donados,*



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

*de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad."*

Puede apreciarse que la referida norma, establece la formalidad de la donación (por escritura pública) así como los datos que se deben consignar en la misma, como son: la indicación individual del inmueble o inmuebles donados, su valor real así como, de ser el caso, las cargas que tuviera que satisfacer el donatario bajo sanción de nulidad.

Cabe resaltar que el artículo 1625° del C.C. se refiere básicamente a la donación de inmuebles, siendo que en el presente caso nos encontramos frente al supuesto de donación de derechos y acciones que se encuentra regulado por las normas de la copropiedad.

4. En tal sentido, de acuerdo al artículo 969° del C.C. *"hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas."*

Arias Schreiber<sup>1</sup> señala que el precitado artículo 969° establece las características fundamentales de la copropiedad, que se enuncian a continuación:

- a) La existencia de un bien determinado (o de varios bienes).
- b) La pluralidad de sujetos, proyectados hacia el mismo bien o bienes.
- c) La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes

Ahora bien, el artículo 971° del mismo cuerpo legal dispone que se requiere unanimidad de los copropietarios cuando se trate de realizar actos de disposición, gravamen o arrendamiento del bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. Ello por cuanto la copropiedad es incompatible con la exclusividad del derecho de propiedad y el copropietario tendrá que ejercer sus derechos con las limitaciones inherentes a la pluralidad de titulares.

5. Sin embargo, el Código Civil reconoce a los copropietarios, los derechos que les corresponden respecto del bien común, como son, entre otros, el derecho de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición, pero sólo respecto de la cuota ideal.

Con relación a este último derecho, el artículo 977° del C. C. establece que *"cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos."* La referida norma no establece restricciones en su aplicación<sup>2</sup>. En tal sentido, la cuota ideal puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario sin requerir para ello el

<sup>1</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Derechos Reales



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

consentimiento de los demás. Por tanto, el copropietario puede disponer de la totalidad de su cuota ideal o sólo de parte de ella, pues, quien puede lo más puede lo menos. Asimismo, la cuota ideal puede ser objeto de constitución de hipoteca u otro gravamen.

En el presente caso, debe entonces entenderse que Felipe Cuba Taype en su calidad de copropietario transfirió la cuota ideal que le correspondía respecto del predio inscrito en la partida P06065804, por lo que no cabría en este caso solicitar la indicación del valor de todo el inmueble, pues es necesario que únicamente se indique el valor de la transferencia de los derechos y acciones vendidos, lo cual ya fue indicado en la cláusula segunda de la escritura del 09.12.2008.

En consecuencia, corresponde revocar el punto 2.1 de la denegatoria de inscripción.

6. También es materia de observación (punto 2.2), el hecho de que en la donación no hayan intervenido los padres de la donataria (menor) a efecto de aceptar la misma en su calidad de representantes legales de ésta.

En cuanto a la representación, el artículo 145° de nuestro código sustantivo señala que *"El acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley"*, estableciendo este numeral las dos fuentes de la representación directa: la voluntad y la ley.

En el primer caso, la representación se origina en el denominado acto de apoderamiento o de conferimiento del poder; en el segundo caso, la representación directa tiene su fuente en la ley, no en la voluntad de las partes, siendo ello así, es la ley la que indica sus alcances y limitaciones.

7. Entonces, en la representación legal, llamada también necesaria, el representante es designado por ley para que gestione los intereses del incapaz. La representación legal es obligatoria como por ejemplo, la patria potestad, tutela, curatela.

Asimismo, con la representación legal, generalmente, se suplente la falta de capacidad de obrar de una persona o se provee de los bienes que están faltos de titular o cuyo titular no está en condiciones de asumir por sí mismo su gobierno, pues con ésta no se incrementa las posibilidades de obrar del representado, sino que es la única forma como puede ejercer sus derechos.

<sup>2</sup> Sin perjuicio del derecho de retracto a que se refiere el numeral 2 del artículo 1599° del Código Civil, establecido a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.



RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

Al respecto, nuestro Código sustantivo señala en su artículo 43 quienes son considerados como incapaces absolutos, encontrándose entre éstos a los menores de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por la ley. Téngase en cuenta que los mayores de dieciséis y menores de dieciocho son incapaces relativos.

Sobre los incapaces menores de edad, debe señalarse que éstos están bajo la patria potestad de sus padres y a falta de éstos, se le designa un tutor que cuide de su persona y sus bienes. En concordancia a ello, el artículo 45 del C.C. establece: *"Los representantes legales de los incapaces ejercen los derechos civiles de éstos, según las normas referentes a la patria potestad, tutela y curatela."*

8. En cuanto a la patria potestad, el artículo 418 del mismo cuerpo legal señala: *"Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores."*

Entonces, la patria potestad es el conjunto de derechos y deberes que corresponden a los padres sobre las personas y bienes de los hijos, para su protección y formación integral, desde la concepción de éstos y mientras sean menores de edad. Así, la patria potestad es una función reflejo del deber de los padres de educar y mantener a sus hijos y de protegerlos en sus intereses pecuniarios mientras son menores de edad. En ella están estrechamente conexos los intereses del Estado y de la Familia, por lo que la misión encomendada a los padres asume un carácter de importancia social, del que deriva la peculiar naturaleza de orden público que revisten las normas sobre patria potestad, cuyo contenido no puede ser objeto de pactos privados, dirigidos a modificar las relaciones, las atribuciones y los efectos y la imposibilidad por parte de los padres de renunciar a ellos conferido por ley.

Siendo ello así, el artículo 419 del C.C. establece que la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, *correspondiendo a ambos la representación legal del hijo*. Es decir, conforme a ley los representantes de los menores de edad son los padres, los cuales de conformidad al artículo 423 (inciso 6) del mismo cuerpo legal tienen -entre otros- el deber de representar a los hijos en los actos de la vida civil.

9. En concordancia a ello, el artículo 74° del Código de los Niños y Adolescentes ha establecido los deberes y derechos de los padres que ejercen la patria potestad, señalando lo siguiente:

*"Son deberes y derechos de los padres que ejercen la Patria Potestad:*

- a) *Velar por su desarrollo integral;*
- b) *Proveer su sostenimiento y educación;*



RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

- c) Dirigir su proceso educativo y capacitación para el trabajo conforme a su vocación y aptitudes;
- d) Darles buenos ejemplos de vida y corregirlas moderadamente. Cuando su acción no bastare podrán recurrir a la autoridad competente;
- e) Tenerlos en su compañía y recurrir a la autoridad si fuere necesario para recuperarlos;
- f) Representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquirieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil;
- g) Recibir ayuda de ellos atendiendo a su edad y condición y sin perjudicar su atención;
- h) Administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieran; y
- i) Tratándose de productos, se estará a lo dispuesto en el Artículo 1004 del Código Civil". (resaltado nuestro).



Determinada pues la filiación, la titularidad de la patria potestad le corresponde en principio a ambos padres, como consecuencia de esa determinación, se le atribuye a los padres el conjunto de los derechos y deberes, que es el contenido de la patria potestad.

En el caso que nos ocupa, como se señaló anteriormente, la donataria de los derechos y acciones adquiridos por Héctor Sucasaire Gonza es la menor Gina Cuba Zambrano, por lo tanto, en principio, de estar casados los padres de la menor tendrían la patria potestad de ésta hasta que cumpla la mayoría de edad, caso contrario, se deberá acreditar que sólo Felipe Cuba Taype ejerce la patria potestad sobre la menor. Por lo que, en tanto no ocurra esto último, los padres de la menor (donataria) debieron intervenir en la donación efectuada por Héctor Rodolfo Sucasaire Gonza con la finalidad de aceptar la misma en su representación. En consecuencia, se debe confirmar el punto 2.2 de la denegatoria de inscripción.



10. En ejercicio de su función calificadora, el Registrador también ha advertido que la prohibición de vender consignada en la cláusula cuarta de la escritura del 09.12.2008, no es legal; sustentando dicha afirmación en los artículos 447, 882 y 923 del Código Civil.

La cláusula cuarta mencionada anteriormente dispone: "La venta se hace sin reserva ni limitación alguna con la única salvedad de que dichas acciones y derechos no podrán ser enajenados a tercera persona hasta que alcance su mayoría de edad la mencionada menor".

En virtud a lo expuesto, se advierte que aparentemente el donante pretendió establecer una restricción o limitación al derecho de propiedad de la menor donataria, motivo por el cual se procederá a analizar si dicha ello es posible jurídicamente.

11. 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





## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

*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 Humboldt<sup>2</sup> comenta respecto a este artículo lo siguiente: *"Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y está 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 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).

12. 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.

<sup>2</sup> REVOREDO DE DEBARLEY, Delia (Compiladora). Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo V. Lima, 1988, 2da Edición. Pag. 175.



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

Para el análisis del término "Prohibición" utilizado en el artículo 882 del código sustantivo, recurrimos a la doctrina española a fin de obtener una definición jurídica. Peña Bernaldo de Quiros<sup>4</sup> 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 no permite 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 consecuencia, se advierte que en el caso *sub análisis*, el donante pretendió establecer una limitación al derecho de propiedad de su ahijada (donataria); sin embargo, conforme al análisis de los artículos antes citados ello no es posible, pues contraviene el artículo 882 del C.C., el cual protege un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado, de manera que el pacto contra una norma imperativa<sup>5</sup>, *per se*, deviene en ineficaz, como tal debe considerarse como no puesta, teniendo en cuenta lo señalado en el Artículo 171° del C.C., pues no genera efecto jurídico alguno.

Siendo ello así, corresponde confirmar el punto 2.3 (primer párrafo) de la denegatoria de inscripción.

13. Con relación al número de partida (P06065805) señalado en la escritura pública del 09.12.2008 el cual es incorrecto, se debe mencionar que efectivamente realizada la consulta registral correspondiente se pudo verificar que la partida directamente vinculada a la inscripción solicitada es la P06065804. Cabe señalar al respecto que el hecho de que el Notario haya incurrido en un error al momento de consignar el número de la partida del predio materia de transferencia es una circunstancia que fácilmente puede ser salvada. No obstante ello, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente, "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia

<sup>4</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999. Pág. 314.

<sup>5</sup> Código Civil Art. V del título preliminar.



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".

De acuerdo al precedente citado, si bien existe discrepancia en cuanto a la partida registral asignada al inmueble, existen en la escritura presentada elementos suficientes de conexión, como quienes son los propietarios del predio (Felipe Cuba Taype y Vicky Zambrano Toribio), así como los datos de ubicación del mismo (Pueblo Joven Fuerte Arica, manzana C lote 6) que coinciden con los que aparecen de la partida P06065804, que es la partida correcta del predio objeto de transferencia en la que debe extenderse la inscripción.

Por lo expuesto, cabe revocar el segundo párrafo del numeral 2.3 de la denegatoria de inscripción.

14. De otro lado, el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal (D. Leg. N° 776), según la modificación efectuada mediante Decreto Legislativo N° 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)<sup>6</sup> 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 7° de la Ley de Tributación Municipal (D. Leg. N° 776), modificado mediante Decreto Legislativo N° 952, así como del sexto precedente de observancia obligatoria aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral<sup>7</sup>,

<sup>6</sup> Artículo 6°.- Los impuestos municipales son, exclusivamente, los siguientes:

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

<sup>7</sup> Sexto Precedente

### ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ALCABALA Y AL PATRIMONIO VEHICULAR

- a) El nuevo texto del Art. 7 del D. Leg. N° 776, conforme a la sustitución dispuesta por el D. Leg. N° 952, está en vigor desde el 1 de marzo del 2004.  
Criterio sustentado en la Resolución N° 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 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 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.



**RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A**

debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año (ejercicio fiscal) en que se efectuó la transferencia, consecuentemente, debe acreditarse el pago de todo el ejercicio fiscal 2008, con cualquiera de los documentos a que se refiere el numeral 5.1° de la directiva N° 011-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN, dado que la transferencia operó el 09.12.2008.

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 submatéria, que en el caso del título venido en grado corresponde al periodo 2008.

En el presente caso, se advierte que el apelante ha adjuntado copias fedateadas del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2008, por lo que debe revocarse este punto de la de la denegatoria de inscripción (punto 2.4).

15. De la verificación efectuada a la liquidación de derechos, de conformidad con lo dispuesto por el penúltimo párrafo del Artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos, se determina que los mismos se deben liquidar de la siguiente forma:

Acto	Derechos de calificación	Derechos de inscripción	Subtotal
Compraventa	S/. 28.00	S/. 13.65	S/. 41.65
Donación	S/. 28.00	S/. 13.65	S/. 41.65
<b>Total</b>			<b>S/. 83.30</b>

**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 inscripción 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.

**Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

(...). Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. (...).



## RESOLUCIÓN N° 086-2009 - SUNARP-TR-A

Habiéndose cancelado la suma de S/.41.70 nuevos soles mediante recibo N° 2008-11751-11, corresponde reintegrar la suma de S/. 41.60.

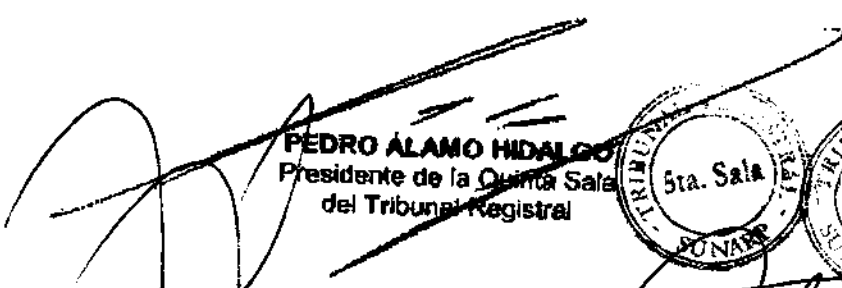
16. Finalmente, cabe precisar que los defectos advertidos en los puntos 2.2 y 2.3 (primer párrafo) de la denegatoria de inscripción, confirmados en los considerandos nueve y doce del presente análisis, son subsanables, por tanto, el estado que corresponde al título es el de observado.

Estando a lo acordado por unanimidad, y contando con Prórroga para resolver otorgada mediante Resolución del Presidente del Tribunal N°018-2009-SUNARP/PT, de fecha 02.02.2009


### VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** los puntos 2.1, 2.3 (segundo párrafo) y 2.4 de la denegatoria de inscripción.
2. **CONFIRMAR** los puntos 2.2 y 2.3 (primer párrafo) de la denegatoria de inscripción, y;
3. **ESTABLECER**, que los defectos advertidos en los puntos 2.2 y 2.3 (primer párrafo) de la denegatoria de inscripción, confirmados en los considerandos nueve y doce del análisis de la presente resolución, son subsanables, por tanto, el estado que corresponde al título es el de observado.

Regístrese y comuníquese.

  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

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