



PERÚ

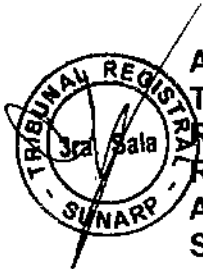
Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2632* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 20 NOV. 2017



APELANTE : VICTOR MADRID HORNA
TÍTULO : N° 1386333 del 3/7/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017.062569 del 9/8/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Restricciones convencionales a la propiedad.
SUMILLA :

DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO ENTRE HEREDEROS

"La cláusula de distribución de precio pactada entre herederos no transfiere ni modifica ningún derecho real del predio, por lo que no constituye un acto pasible de inscripción."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, respecto al predio inscrito en la partida electrónica N° 07072804 del Registro de Predios de Lima, la publicidad de la cláusula 3.5 y cláusula adicional del contrato de partición y adjudicación que obra en el título archivado N° 046161 del 14/5/1992.

El 5/9/2017, se presentó a la Secretaría del Tribunal Registral, escrito suscrito por el abogado Víctor Madrid Horna, al que se adjunta copia simple del título archivado N° 046161 del 14/5/1992.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Rose Mary Elías Isla tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

Señor(es):

Vista la solicitud presentada, se advierte que se requiere se consigne en la partida 07072804 el pacto que consta en la cláusula adicional de la escritura pública del 05-05-1992, cuya copia simple se remite.

De la lectura del pacto que consta en la cláusula indicada, se advierte que se establece que a partir del 9 de setiembre de 1993 el Departamento 401 será puesto a la venta, repartiéndose el precio que se obtenga.

Asimismo se pacta en la cláusula citada, que la administración, conservación y pago de impuestos del departamento señalado continuará a cargo de Elsa Vargas Viuda de Galup.



RESOLUCIÓN No. 2632 -2017-SUNARP-TR-L

Al respecto se le indica, que al verificarse lo dispuesto en el Art. 2019 del Código Civil, se determina que los pactos señalados en las líneas que anteceden, no constituyen actos inscribibles en este Registro.

En relación con lo señalado en el numeral 2 de su solicitud, respecto a que lo pactado en la cláusula adicional constituyen limitaciones al derecho de propiedad, se le precisa que el establecer que un bien va a ser vendido y designar a una persona para que administre el bien no constituyen actos que limiten el derecho de propiedad, por lo que dichos pactos no resultan inscribibles.

Al establecerse que resulta improcedente la inscripción que se solicita; de acuerdo con lo previsto en el literal b) del Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha de este título, ya que no contiene acto inscribible.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La limitación contenida en la cláusula adicional establece de manera clara e inequívoca que el departamento 401 ubicado en el Jr. Lampa N° 1115, de propiedad de la sucesión intestada no podrá ser vendido hasta el 9/9/1993, es decir no podrán ejercer planamente el derecho de propiedad que ostentan y que los faculta a disponer del bien cuando así lo deseen.

- No sólo se encontraba imposibilitada de vender, hasta el 9/9/1993, sino que además, a partir de esa fecha se encuentra en la obligación de enajenar el bien.

- Además, la sucesión intestada se encuentra en la obligación de distribuir la contraprestación recibida por la venta del bien inmueble a favor de Elsa Vargas Juárez, César Manuel Galup Insúa y Luzmila Galup Insúa. En el presente caso, se pactó algo distinto respecto a la prestación, que en puridad es una limitación al derecho de propiedad.

- Es razonable el hecho de que se haya pactado que en tanto se efectúe la venta, Elsa Vargas Viuda de Galup ejercerá la conservación y administración del bien inmueble, pues como se sabe la propiedad la ostenta la sucesión intestada, la cual la conforman varias personas, por lo que era necesario establecer que alguna de ellas se encargará del bien inmueble hasta que la venta se realice.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 301 del tomo 1777 que continúa en la partida electrónica N° 07072804 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el departamento 401 ubicado en Jr. Lampa N° 1115, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2 del tomo 1777, foja 302, se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por César Galup Arellano y Elsa Vargas Juárez.



RESOLUCIÓN No. 2632 -2017-SUNARP-TR-L

En el asiento 5 del tomo 1777, foja 317 rectificado por el asiento C0001 de la partida electrónica N° 07072804, se inscribió la transferencia vía sucesión intestada de las cuotas ideales que correspondían al causante César Galup Arellano a favor de sus herederos: Elsa Vargas Juárez, César Manuel Galup Insúa y Luzmila Galup Insúa.



En el asiento C0002 de la citada partida se inscribió la transferencia vía sucesión intestada de las cuotas ideales que correspondían a la causante Dominga Elsa Vargas Juárez viuda de Galup a favor de sus herederos: sus hermanos Enrique Adriail Vargas Juárez, Jesús Alberto Vargas Juárez, Vicente Fermín Gregorio Vargas Juárez, Virginia Victoria Vargas Juárez y Evaristo Clodomiro Vargas Juárez.

En los asientos posteriores constan inscritas múltiples transferencias vía sucesión intestada de los herederos antes citados.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco. Con el informe oral del abogado Víctor Madrid Horna.

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

- Si la cláusula de distribución del precio pactada entre herederos es pasible de inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos de transacción.

La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquéllos relevantes para el derecho, en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (...) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones¹.

Entonces, lo que interesa tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquéllos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicado².

¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo X; Gaceta Jurídica, p.87.

² ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Op. Cit.; p.87.



RESOLUCIÓN No. -2632-2017-SUNARP-TR-L

2. Desde esta perspectiva, sólo deben acceder al Registro los actos con vocación de oponibilidad. Todos los demás actos o situaciones jurídicas cuyos efectos no trasciendan más allá de las partes celebrantes no son inscribibles.



Ángel Rojo, justificando el carácter restrictivo del registro en cuanto a la inscripción de actos, señala que la limitación de los actos inscribibles es exigencia lógica de la propia finalidad del sistema registral (...). El Registro tiene por objeto publicar frente a terceros hechos relevantes. Si se dejase abierto el Registro a actos no previstos por norma legal o reglamentaria no sólo se produciría gran incertidumbre acerca del contenido potencial de la hoja registral, sino que sería inadmisibles, por el grave daño que ocasionaría a terceros, dotar de oponibilidad a aquellos actos inscritos y publicados que hubieran accedido al registro por la mera decisión del interesado. De otra parte, la apertura del Registro a cualquier clase de actos podría recargar el contenido de la hoja, con la consiguiente disminución de la claridad de la misma y con el riesgo de la inabarcabilidad del contenido³.

Entonces, no todo acto que se presenta al Registro debe inscribirse. Como está dicho, el Registro es un mecanismo publicitario que busca exteriorizar situaciones jurídicas oponibles frente a terceros a fin que éstos tomen conocimiento de ellas, facilitando la contratación. Los intereses particulares que subyacen en las solicitudes de inscripción de actos que no tienen vocación de oponibilidad pueden ser diversos, sin embargo no pueden sobreponerse al interés colectivo de que se publiquen solamente aquellos actos necesarios para contratar pues, de lo contrario, se corre el riesgo ya manifestado por Rojo *in supra* de recargar el Registro con contenidos intrascendentes y disminuir su claridad.

2

3. En el caso particular del Registro de Predios su creación buscó facilitar la identificación de dos circunstancias trascendentes para terceros: el titular del dominio y las cargas y gravámenes que recaen sobre el inmueble. Para satisfacer esta finalidad el Registro debe permitir el acceso sólo de aquellos actos susceptibles de producir alguna modificación estable y relevante en la situación jurídica de la finca y que generalmente son los actos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles. El inciso 1 del artículo 2019 es claro al respecto, y si bien admite la inscripción de otras situaciones jurídicas distintas a los derechos reales (como pactos), es con carácter restrictivo.

4. En el presente caso, el interesado pretende que se inscriba el contenido de la cláusula 3.5 y cláusula adicional del contrato de partición y adjudicación que obra en la escritura pública de fecha 5/5/1992 otorgada ante notario de Lima Ramón Espinosa Garreta, inserta en el título archivado N° 046161 del 14/5/1992, en la partida electrónica N° 07072804 del Registro de Predios de Lima.

Revisado el título archivado en referencia, se aprecia la escritura pública de partición y adjudicación antes aludida en la que intervienen Dominga Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup, César Manuel Galup Insúa y Luzmila Galup Insúa, quienes en relación al predio *submateria* pactaron lo siguiente:

³ ROJO, Ángel: El Registro Mercantil: Organización y Funciones, artículo contenido en Curso de Derecho Mercantil de Cria y Menéndez; y. 170.



RESOLUCIÓN No. 2632 -2017-SUNARP-TR-L

"TERCERO

Los otorgantes han convenido efectuar la partición de la masa hereditaria inmobiliaria (...) en la siguiente forma:

(...)

3.5.- Inmueble ubicado en el Jirón Lampa 1115- departamento 401, se mantiene indiviso y bajo la administración de doña Dominga Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup".



"CLAUSULA ADICIONAL

Queda expresamente convenido que el inmueble a que se hace referencia en el punto 3.5, de la cláusula tercera, ubicado en el Jirón Lampa 1115- oficina 401, continuará indiviso hasta el 9 de setiembre de 1993, a partir de dicha fecha será puesto a la venta, repartiéndose el precio que se obtuviera en la siguiente forma:

50 por ciento para doña Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup;
25 por ciento para doña Luzmila Galup Insúa, y el
25 por ciento para don César Manuel Galup Insúa.

En tanto se efectuó la venta y para cualquier efecto relacionado con la conservación y pago de impuestos, etcétera, la administración continuará a cargo de doña Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup, quien cesará en tales funciones al efectuarse la transferencia de dominio al nuevo propietario (...)."

Estando al tenor transcrito se advierte que en la cláusula 3.5 se pactó inicialmente que el predio *submateria* se mantendría indiviso y sería administrado por Dominga Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup. Seguidamente, mediante cláusula adicional se precisó que este estado de indivisión se mantendría vigente hasta el 9/9/1993, a partir de esa fecha se pondría a la venta el predio, pactándose además la forma en que se repartiría la ganancia obtenida por la venta.

5. Al respecto, resulta conveniente precisar que si bien conforme al artículo 848 del Código Civil, el pacto de indivisión constituye un acto inscribible, en el presente caso, del propio texto de la cláusula adicional antes transcrita se desprende que dicha condición permanecería hasta el 9/9/1993, plazo ya vencido, por lo que no resulta procedente su inscripción.

Asimismo, con relación a la indicación que a la cónyuge del causante correspondería la administración del inmueble materia del presente título, se tiene que siendo un acto de apoderamiento tampoco resulta ser un acto inscribible en el Registro de Predios.

Respecto a la designación de Dominga Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup como administradora del predio *submateria*, debe precisarse además que dicha persona ya ha fallecido, conforme fluye del asiento C0002 de la citada partida, en el que consta inscrita la transferencia vía sucesión intestada de sus cuotas ideales a favor de sus herederos: Enrique Adriaíl Vargas Juárez, Jesús Alberto Vargas Juárez, Vicente Fermín Gregorio Vargas Juárez, Virginia Victoria Vargas Juárez y Evaristo Clodomiro Vargas Juárez.

6. Por otro lado, debemos señalar que el acuerdo de distribución del precio no alteran, de algún modo, el dominio u otro derecho real que lo relacione con sus respectivos titulares registrales, ni siquiera constituye limitación o restricción respecto a los atributos de la propiedad, tal y como sostiene la registradora; cabe recordar que conforme al artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y



RESOLUCIÓN No. 2632 -2017-SUNARP-TR-L

reivindicar un bien, queda claro, entonces que lo pactado no produce alguna modificación estable y relevante en la situación jurídica de la propiedad tan solo tiene un contenido obligacional.

7. Ahora bien, de la revisión de la partida electrónica N° 24090132 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, se advierte que por auto del 21/12/1983 expedido por el Vigésimo Juzgado de Primera Instancia de Lima se declaró la sucesión intestada de César Galup Arellano. Asimismo, de la revisión del título archivado N° 669864 del 27/11/2007 consta que el citado causante falleció el 9/9/1983. Declarándose como sus herederos a Elsa Vargas Juárez, César Manuel Galup Insúa y Luzmila Galup Insúa.

En consecuencia, la mencionada sucesión intestada se rige por el Código Civil de 1936, ya que el fallecimiento del causante ocurrió antes que la entrada en vigencia del Código Civil de 1984.

8. El artículo 760 del Código Civil de 1936, que regula lo relativo a los herederos legales, disponía que **son herederos**:

- De primer orden, los hijos y demás descendientes y los hijos adoptivos o sus descendientes.
- De segundo orden, los padres.
- De tercer orden, los ascendientes y los hermanos.
- De cuarto orden, el cónyuge.
- De quinto orden, los parientes colaterales del tercer grado.
- De sexto orden, los parientes colaterales del cuarto grado.

Dicho artículo añade que **es también heredero el cónyuge en unión con los herederos de los tres primeros órdenes indicados en este artículo.**

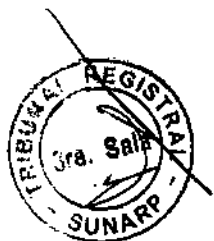
A su vez, el artículo 704 del mencionado código establecía que "La legítima del cónyuge es una cuota igual a la que le correspondería como heredero legal, pero la perderá si sus gananciales llegan o exceden al monto de la cuota, y ésta se reducirá hasta lo que sea preciso si los gananciales fueren menores".

En tal sentido, se puede concluir que lo estipulado en la cláusula adicional de la escritura pública del 5/5/1992 referida a distribución del precio de venta del predio *submateria*, es precisamente la que corresponde conforme a las reglas de sucesión vigentes al momento de fallecimiento del causante, pues a Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup le corresponde el 50% de cuotas ideales y a Luzmila Galup Insúa y César Manuel Galup Insúa, 25% a cada uno. Por esa razón las diversas transferencias posteriores a la sucesión intestada de Elsa Vargas Juárez Viuda de Galup recaen sobre su porcentaje, de acuerdo a ley y a la que se desprende de la partida registral.

Por tanto, ante la solicitud del interesado de que se publicite lo pactado por los herederos de César Galup Arellano en la cláusula adicional de la escritura pública de fecha 5/5/1992, se concluye que no contiene actos inscribibles.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada mediante la Resolución N° 252-2017-SUNARP/PT del 30/10/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;





RESOLUCIÓN No. 2632 -2017-SUNARP-TR-L

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral