



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N°/41 - 2004- SUNARP- TR- L

LIMA, 12 MAR. 2004

APELANTE- COMPRADOR : LOS ANDES SAC CONTRATISTAS
GENERALES (ANDECON S.A.C.)
EXPEDIENTE : 33436.
VENDEDOR : FERREYROS S.A.A.
REGISTRO : FISCAL DE VENTAS A PLAZOS DE HUANCAYO.
INGRESO AL REGISTRO : 28 de enero de 2004.
MATERIA : Apelación contra remate y adjudicación
efectuada el 23 de enero de 2004.



SUMILLA : NULIDAD

"Las nulidades de los actos administrativos se plantean por medio de los recursos administrativos y son resueltas por el órgano jerárquicamente superior al emisor de dicho acto. Tiene efectos retroactivos y por consiguiente, repone el procedimiento al momento en que se incurrió en la nulidad."

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Con fecha 23.1.2004 se efectuó el tercer y último remate público del tractor sobre orugas, marca caterpillar, modelo D6G, motor N° 08TD12250, serie N° 02MJ02849, el que fue efectuado sin precio base y al mejor postor, adjudicándose a la empresa Ferreyros S.A.A. por la suma de \$ 58,000 dólares americanos.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apelante solicita que se declare la nulidad del remate efectuado por haberse vulnerado normas procedimentales, originándole un perjuicio, siendo dichas irregularidades las siguientes:

- A fs. 9 corre una constancia de notificación de fecha 20.11.01, que debió notificarse a la empresa recurrente; sin embargo, se entregó a otra persona, no precisándose la relación que mantiene con la empresa deudora.
- Lo mismo sucede con las notificaciones que obran a fs. 25, 67 y 97.
- Con fecha 20.12.2003 se expide la resolución que ordena rematar el bien incautado; sin embargo, dicha resolución no le fué notificada a la empresa deudora, circunstancia que determina la nulidad del acto administrativo de adjudicación del bien a favor de la empresa

acreedora. Asimismo, en el artículo 5 del Reglamento de la Ley 6565 se dispone que el remate de la cosa lo decretará el Registrador (...) dicho decreto se notificará al comprador y al vendedor.

Es un acto irregular que el Registrador no haya admitido el apersonamiento de la recurrente bajo el fundamento que su gerente no había cumplido con acreditar su representatividad y tampoco cumplió con señalar domicilio procesal, sin embargo, no se tuvo en cuenta lo establecido por el Tribunal Registral que señala no es necesario que se presente el título que acredite tal representatividad, puesto que es obligación del Registro recabar dicha información a través del sistema interconectado de los Registros Públicos.

III. ANTECEDENTES

Con el Nro. de registro 33436 se inscribió el contrato de venta a plazos del tractor sobre orugas, marca Caterpillar, vendido por Ferreyros S.A.A. a favor de Los Andes S.A.C. Contratistas Generales ANDECON S.A.C., siendo el saldo pendiente de cancelar de 187,169.34 dólares, en 113 cuotas.



EL 26.3.2003, el Registrador aprueba el convenio de refinanciamiento suscrito por las partes contratantes y presentado al Registro el 31.01.2003. El 24.4.2003 la vendedora solicita al Registro se notifique al comprador para que cumpla con abonar el pago de las cuotas vencidas correspondientes a los siguientes meses: 4 cuotas de diciembre de 2002, 4 cuotas de enero de 2003, 4 cuotas de febrero de 2003, 4 cuotas de marzo de 2003, 4 cuotas de abril de 2003. Con fecha 14.8.2003 se amplía la demanda de pago de cuotas, señalando el vendedor que las cuotas incumplidas son las siguientes: 4 cuotas de mayo de 2003, 4 cuotas de junio de 2003, 4 cuotas de julio de 2003 y 4 cuotas de agosto de 2003.

Con fecha 9.10.2003 (fs. 163) la compradora señala como domicilio para efectos de las notificaciones la Avenida San Carlos N° 1356 de la ciudad de Huancayo. Asimismo, mediante otro escrito, presentado la misma fecha, la compradora solicita que se le notifique a la dirección indicada en el exordio del contrato de compraventa de fecha 14 de octubre de 2002.

Mediante resolución del 10.10.2003, el Registrador tiene como domicilio procesal de la compradora el ubicado en Av. San Carlos N° 1356, de la ciudad de Huancayo.

Mediante resolución del 22.12.2003 (fs. 186) el Registrador resuelve convocar a la venta en subasta pública del bien materia del contrato.

Llevado a cabo los remates, el bien es finalmente adjudicado al vendedor en el tercer remate, por el precio de U\$ 58 000,00 dólares americanos, según se señala en el acta que corre a fs. 219.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Fernando Tarazona Alvarado.

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente: Si el



comprador ha variado su domicilio señalado en el contrato.

V. ANÁLISIS

1. Según Guillermo Borda¹, el domicilio es "el lugar que la ley fija como asiento o sede de la persona, para la producción de determinados efectos jurídicos". Carlos Fernández Sessarego, al comentar el artículo 33 del Código Civil, señala que: "El domicilio es un dato técnico que proviene del elemento formal-normativo, es decir que lo prescribe la ley"².

El domicilio es importante porque sirve para poder determinar la ley aplicable, para fijar la competencia de los jueces o autoridades administrativas, para indicar el lugar donde han de efectuarse válidamente las notificaciones a la persona, y para precisar el lugar del cumplimiento de las obligaciones por parte del deudor, entre otros puntos.

Guillermo Borda diferencia dos tipos de domicilio, el general u ordinario que es el que rige la generalidad de las relaciones jurídicas de una persona y el domicilio especial que tiene un ámbito circunscripto y proyecta su eficacia sólo respecto de los supuestos para los cuales ha sido instituido.

2. Nuestro ordenamiento legal, recoge en el artículo 34 del Código Civil, al domicilio especial. Así, señala: "Se puede designar domicilio especial para la ejecución de actos jurídicos. Esta designación sólo implica sometimiento a la competencia territorial correspondiente, salvo pacto distinto".

Entre los domicilios especiales tenemos a los siguientes:

a) Domicilio procesal: Es el domicilio que corresponde a todo litigante que ha de constituir un domicilio para los efectos del juicio, notificaciones, emplazamientos, intimaciones de pago, etc. Es el que debe constituir toda persona en el primer escrito que presente en un procedimiento administrativo o judicial. Así se encuentra previsto en el artículo 424 del Código Procesal Civil y el artículo 113 de la Ley N° 27444.

b) Domicilio convencional o de elección: Es el que elige una o ambas partes contratantes, para que surta efecto respecto de las consecuencias de ese mismo contrato. Al respecto, el artículo 1238 del Código civil, precisa que el pago de una obligación puede efectuarse en el domicilio señalado en el contrato. Este domicilio puede ser variado de conformidad con los artículos 40 y 1239 del Código Civil, sin embargo, en señal de buena fe, el deudor deberá comunicar de manera indubitable a su acreedor que ha cambiado de domicilio, contando con treinta (30) días desde ocurrido el hecho.

3. En cuanto al domicilio para efecto de las notificaciones en el procedimiento de pago de cuotas, las normas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos recogen el criterio del domicilio procesal, conforme lo señala en forma expresa la primera parte del artículo 23 del Decreto Supremo del 26.6.1929, cuando entiende por domicilio al señalado en

¹ Borda, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Parte general, Tomo I, p. 344.

² Fernández Sessarego, Carlos. Exposición de Motivos y Comentarios. Código Civil. Tomo IV, p. 118.



el contrato, o el hecho inscribir después por el contratante, en caso de variación.

4. En el contrato de compraventa registrado, figura como domicilio del comprador: *Jr. Los Alamos N° 409 Urbanización Jardín, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga*, domicilio que es el mismo que se ha consignado en el convenio de refinanciamiento suscrito por ambas partes contratantes y aprobado por resolución del 26.3.2000 y en virtud del cual se demandan las cuotas impagas en el presente procedimiento.

La demanda interpuesta por la vendedora así como la orden de pago, le fue notificada a la compradora a su domicilio consignado en el contrato de compraventa, mediante exhorto que diligenciará la Registradora Pública de Ayacucho Cristina Pari Olarte el 13.5.2003. Dicha demanda fue contestada por la compradora el 21.7.2003, señalando como domicilio el mismo que el consignado en el contrato de compraventa. Del mismo modo, la ampliación de la demanda interpuesta el 14.8.2003 por el vendedor, también le fue notificada a la compradora a su domicilio de la ciudad de Ayacucho. Dicha ampliación de demanda fue contestada mediante escrito presentado el 22.9.2003.



Ava

5. Respecto a lo señalado por el apelante, en el sentido que se debe anular el remate por cuanto no se le ha notificado la demanda de pago de cuotas vencidas, ni la resolución que aprueba la refinanciación (resolución del 4.12.2001), cabe indicar que vistos los cargos de recepción de dichos actos que obran a fs. 9 y 25, sí figuran que han sido diligenciadas al domicilio de la compradora y si bien han sido recibidas por persona distinta a su representante legal, estas surten todos sus efectos, teniendo en cuenta lo señalado en el último párrafo del Art. 23 del reglamento de la Ley N° 6565, que señala que *la ausencia del interesado no impedirá la eficacia de la notificación para los efectos del procedimiento que este Reglamento instituye*, así como lo dispuesto en el Art. 21.4³ de la Ley N° 27444.

6. Respecto a que la Resolución del 3.3.2003 no le fuera notificada, cabe indicar que ello no era necesario debido a que mediante la misma se comunicaba al vendedor que no resultaba procedente su solicitud de pago de cuotas vencidas, en razón que se hallaba pendiente de aprobación la solicitud de refinanciación y reconocimiento de deuda, ingresada con fecha anterior.

7. El apelante señala también que la resolución del 26.3.2003 se entregó a Sonia Huarocuachi Córdor, quien no precisa qué relación tiene con la empresa deudora. Al respecto debemos indicar que la resolución del 26.3.2003 aprueba el refinanciamiento de la deuda y da por ampliado el plazo de vencimiento de esta, dicha resolución fue notificada al comprador a su domicilio señalado en el contrato de compraventa, figurando en el cargo de notificación que fue recibida por Sonia Huarohuachi Córdor. Como ya se señaló, para que la notificación se tenga por válida es suficiente con que se deje en poder de persona que se encuentre en el domicilio señalado, y siendo que dicha notificación ha sido efectuada en el Jr. Los Alamos N° 409 Urb.

³ 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



Jardín Huamanga – Ayacucho, esto es, al domicilio fijado por el comprador en el contrato de compraventa inscrito en el Registro, la notificación surte todos sus efectos.

8. Mediante escrito ingresado el 9.10.2003, que obra a fs. 163, la compradora señala como domicilio procesal la *Avenida San Carlos N° 1356 de la ciudad de Huancayo*. Sin embargo, a continuación, mediante otro escrito presentado en la misma fecha, obrante a fojas 164, si bien la compradora indica en la introducción el mismo domicilio procesal, en el punto quinto señala lo siguiente: *"Si bien es cierto que debo señalar domicilio procesal en la ciudad de Huancayo por el momento no es posible en tal sentido SOLICITO que la notificaciones posteriores que hubiere lugar se me haga llegar a la dirección indicada en el exordio conforme se indica en el contrato de compraventa suscrito entre las partes su fecha 14-OCT-02 petición que la sustento de acuerdo a la norma constitucional"*.

Por consiguiente, si bien en el primer escrito la compradora varía de domicilio, domicilio que es mantenido en la introducción del segundo escrito, dicha variación es dejada sin efecto al final del segundo escrito, al señalar que las notificaciones posteriores le sean enviadas a la dirección señalada en el exordio del contrato de compraventa del 14.10.2002, es decir, al Jr. Los Alamos N° 409, urbanización Jardín, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, según se desprende del referido contrato de pagos y extensión de plazo del 14 de octubre de 2002, que obra a fs. 59 y 60. Por consiguiente, se deduce que no hubo variación del domicilio.

Sin embargo, el Registrador, mediante resolución del 10.10.2003 (fs. 170), tiene por variado el domicilio procesal de la compradora a la dirección señalada en el primer escrito: Av. San Carlos N° 1356 de la ciudad de Huancayo, sin considerar la petición formulada por la compradora en el último párrafo del segundo escrito.

En consecuencia, se incurrió en vicio de nulidad, en razón de haberse dispuesto el cambio de domicilio sin que el interesado lo haya solicitado, infringiéndose lo dispuesto en el Art. 23 del reglamento de la Ley N° 6565, que señala que *Por domicilio se entiende el señalado en el contrato, o el hecho de inscribir después por el respectivo contratante, en caso de variación, sin tenerse en cuenta cualquier otro cambio que no conste del modo indicado*, así como lo señalado en el Art. 21.1⁴ de la Ley N° 27444.

9. La compradora apelante solicita la nulidad del remate, entre otras razones, por que la resolución que ordena rematar el bien incautado no le fue notificada a la empresa deudora.

Conforme puede apreciarse del expediente, a fs.178, obra la resolución del 14.11.2003, mediante el cual se dispone que *previamente practíquese la Liquidación de Pagos y Bases para Subasta correspondiente, para luego poner de conocimiento de las partes conforme a Ley*. Dicha resolución así como la liquidación de pagos y bases para la subasta, obrante a fs. 180, es notificada al comprador a la Av. San Carlos N° 1356 del distrito y provincia de

⁴ 21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



Huancayo, según se constata de la cédula de notificación que obra a fs. 182.

Asimismo, a fs. 186 obra la resolución del 22.12.2003, por la cual se aprueba la liquidación de pagos y bases para subasta pública, se convoca a la venta en subasta pública, señalando los días en que ésta se realizará y se nombra martillero público, notificándose a la compradora a la dirección referida en el párrafo anterior, según se constata de la cédula de notificación obrante a fs. 187.

Al respecto debemos decir que de conformidad con el D.S. del 26.6.1929, que aprobó el Reglamento de la Ley 6565, el remate de la cosa la decretará el Registrador Fiscal de Ventas a Plazos, y dicho decreto se notificará al comprador y al vendedor con expresión del lugar, día y hora en que debe practicarse la subasta (Art. 5).

10. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 23 del Reglamento de la Ley N° 6565, que establece los requisitos para la validez de las notificaciones, y lo señalado en el Art. 16.1⁵ de la Ley N° 27444, que señala que el acto administrativo es eficaz desde que es legalmente notificado; se tiene que al haberse notificado, por consiguiente, las resoluciones del 14.11.2003 y del 22.12.2003 a un domicilio que no corresponde al señalado por el comprador, dichas resoluciones no surten efectos.

Por consiguiente, adolece de nulidad todo lo actuado como consecuencia de la emisión de la resolución del 10.10.2003, tales como la resolución del 22.12.2003, así como los remates efectuados y posterior adjudicación realizada en favor de FERREYROS S.A.A., conforme a lo señalado en el literal 2 del Art. 10⁶ de la Ley N° 27444, no estando dicha causal dentro de los supuestos de conservación del acto administrativo, señalados en el Art. 14⁷ de la mencionada Ley; con excepción de la resolución del 14.11.2003, así como la liquidación de pagos y bases para la subasta, que obra a fojas 180, por no afectarle el vicio, debiendo de ser notificados nuevamente al domicilio procesal de la compradora, de conformidad con el Art. 13.3⁸ de la Ley



Handwritten signature/initials.

Vertical handwritten line or signature.

⁵ 16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.
⁶ Artículo 10.- Causales de nulidad
 Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:
 (...)
 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.
 (...)
⁷ Artículo 14.- Conservación del acto
 14.1 Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora.
 14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:
 14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.
 14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.
 14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.
 14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.
 14.2.5 Aquellos emitidos con omisión de documentación no esencial
 14.3 No obstante la conservación del acto, subsiste la responsabilidad administrativa de quien emite el acto viciado, salvo que la enmienda se produzca sin pedido de parte y antes de su ejecución.
⁸ 13.3 Quien declara la nulidad, dispone la conservación de aquellas actuaciones o trámites cuyo contenido



N° 27444.

11. Las nulidades de los actos administrativos se plantean por medio de los recursos administrativos, siendo resuelta por el órgano jerárquicamente superior al emisor de dicho acto, según se señala en los artículos 11.1 y 11.2 de la Ley N° 27444⁹.

La nulidad del acto tiene efectos retroactivos, y por consiguiente, repone el procedimiento al momento en que se incurrió en la nulidad (Art. 12.1¹⁰ de la Ley N° 27444).

12. De acuerdo al inc. b) del Art. 64¹¹ del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, se encuentra dentro de las atribuciones del Tribunal Registral el de verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento, por parte de los Registradores Públicos, de las disposiciones legales y reglamentarias. En el presente caso, se modificó el domicilio procesal de la empresa compradora, sin tenerse en cuenta que si bien en principio solicitó el cambio de domicilio, mediante escrito presentado en la misma fecha la compradora modificó dicho pedido indicando que las notificaciones posteriores se realizaran en el domicilio consignado en el exordio del contrato del 14 de octubre de 2002.

Por consiguiente, debe comunicarse a la Gerencia Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, así como al Superintendente Adjunto de la SUNARP del vicio incurrido, según se indicó en el numeral 8 del presente análisis.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VI. RESOLUCIÓN

1. Declarar **FUNDADA** la apelación formulada por Los Andes S.A.C. Contratistas Generales (ANDECON S.A.C.), y en consecuencia **NULAS** las resoluciones del 10 de octubre de 2003 y 22 de diciembre de 2003, así como también el remate y adjudicación efectuado del Tractor sobre Orugas, marca Caterpillar, Modelo D6G, Motor N° 08TD12250, Serie N° 02MJ02849, por las consideraciones expuestas en los numerales 8, 9, 10 y 11 del análisis de la presente resolución, debiendo de reponerse el estado del procedimiento a la fecha de la presentación de los escritos de la compradora, efectuado con fecha 9 de octubre de 2003, obrante a fs. 163, 164, 165 y 166; y **SUBSISTENTE** la resolución del 14 de noviembre de 2003, de fs. 178, así como la liquidación de pagos y bases para la subasta de

hubiere permanecido igual de no haberse incurrido en el vicio.

⁹ Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad

11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2 La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad.

¹⁰ 12.1 La declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro.

¹¹ Artículo 64.- Son funciones del Tribunal Registral:

(...)

b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los Registradores, dando cuenta a la Gerencia Registral y al Superintendente Adjunto de las irregularidades detectadas.

(...)

fecha 14 de noviembre de 2003, de fs. 180, debiendo de ser notificados al domicilio procesal de la compradora.

2. **REMITIR** copia de la presente resolución la Gerencia Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, así como al Superintendente Adjunto de la SUNARP, para efectos de lo dispuesto en el numeral 12 de su rubro análisis.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral

Fernando Tarazona Alvarado
FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

Fredy Silva Villajuan
FREDY SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral