



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1285 - 2015-SUNARP-TR-L

Lima, 01 JUL. 2015

APELANTE : **MARUJA BEATRIZ CONTERNO CARBAJAL**
TÍTULO : N° 111718 del 3/2/2015.
RECURSO : H.T.D. N° 33679 del 22/4/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Derecho de uso.
SUMILLA :

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CONSOLIDACIÓN

"Para extinguir el contrato de arrendamiento por consolidación, el acreedor y deudor de la obligación deberán recaer en una misma persona y con ello poner fin a la desmembración del derecho de propiedad."



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución del derecho de uso vitalicio que otorga SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 49028149 y N° 49028110 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial otorgado por la notaria de Lima Martha Eloísa Sousa Calle de la escritura pública de constitución de derecho de uso del 15/12/2010, extendida ante el ex notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán.
- En los reingresos del 19/2/2015, 4/3/2015 y 7/4/2015 se adjuntaron escritos de subsanaciones suscritos por Leonor María Belaunde Prato.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima Rosario Liliana Almerco Guerra observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

En relación con el REINGRESO del presente título, asumiendo competencia y de conformidad con el inc. c 2) del literal c) del Art. 33 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

** En atención a su escrito de reingreso, se informa lo siguiente:*

1.- Revisada la partida N° 49028149, se aprecia que en el Asiento D00003 consta inscrito el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, por el plazo de 10 años, que comenzará a regir



desde el 01.11.06 hasta el **31.10.2016**. Por lo tanto, al encontrarse vigente el arrendamiento, el acto contenido en la escritura pública de fecha 26.12.10, k. 194035 – derecho de uso – no puede acceder al registro, al ser excluyente con el arrendamiento, toda vez que en ambos se cede el uso temporal del predio. 1666, 999 C.C.

En tal sentido, a efectos de que el acto en estudio pueda acceder al Registro respecto a dicha partida, deberá registrarse como acto previo la cancelación del arrendamiento precitado.

2.- En cuanto a la partida N° 49028110, se cumple con informar que el DERECHO DE USO materia de rogatoria, ya se encuentra inscrito en el As D00003 de la partida registral; por lo tanto no procede la rogatoria respecto a dicha partida. Art. 2017 C.C.

Se deja constancia que se ha revisado el Título Archivado N° 505 del 03.01.11, en virtud del cual se registró el citado asiento, verificándose que la escritura pública obrante en el archivo, es el mismo que se ha presentado en el título en estudio.

3.- Asimismo se hace presente que a la fecha, se encuentra pendiente la respuesta de la notaría al oficio cursado.

Base Legal: Art. 999° y 2011° del Código Civil, Art. 31°, 32° y 40° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.”



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Se ha observado la inscripción del derecho de uso vitalicio constituido por SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a nuestro favor sobre el departamento *submateria*, contrato que fue suscrito el 7/12/2010 y elevado a escritura pública el 15/12/2010, en razón que en la partida del citado inmueble se encuentra inscrito el contrato de arrendamiento vigente desde el 1/11/2006 hasta el 31/10/2016.

- La diferencia fundamental con el contrato de arrendamiento es que el uso es un derecho real, y el arrendamiento es un derecho personal o de crédito del arrendatario contra el arrendador. En el contrato de arrendamiento, el arrendador está obligado frente al arrendatario a hacerlo gozar de la cosa; es decir, a gozar del bien, mientras que en el caso del derecho de uso, este cumple con su obligación con el solo hecho de entregar el bien.

- En el presente caso, como consecuencia del derecho de uso vitalicio constituido a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal desde el 7/12/2010, con la autorización de arrendar a terceros y por el tiempo que sea, el inmueble, en caso de estricta necesidad y únicamente con la finalidad de solventar sus gastos de subsistencia, la beneficiaria se ha constituido en usufructuaria y arrendataria de dicho inmueble. La beneficiaria tiene el derecho de uso a título gratuito del bien desde el 7/12/2010, y el disfrute del mismo, comprendiendo ésta última la facultad de arrendar y como arrendataria tiene la facultad de gozar del bien a cambio del pago de la renta convenida.

- Habiendo adquirido la señora Maruja Beatriz Conterno Carbajal, el derecho de uso y disfrute del departamento, y en consecuencia el derecho a arrendar el mismo y percibir la renta, en aplicación analógica del artículo 1708 inciso 1 del Código Civil, la señora Maruja Beatriz Conterno Carbajal está obligada a respetar el contrato de arrendamiento, quedando sustituida desde la

RESOLUCIÓN No. - 1285 - 2015-SUNARP-TR-L



adquisición del derecho de uso y disfrute de todos los derechos y obligaciones del arrendador.

- El artículo 1300 del Código Civil regula la consolidación como forma de extinción de las obligaciones. Toda relación jurídico – obligacional en tanto instrumento de colaboración, precisa de la existencia de dos sujetos: acreedor y deudor, y una prestación objeto de la obligación. Sin embargo, puede ocurrir que dichos sujetos confluyan en una sola persona.



- Podemos citar el caso de un usufructo en que las calidades de nudo propietario y usufructuario se reúnen posteriormente en éste último por haber adquirido la propiedad de su anterior titular. Entonces, existe consolidación por causa de una sucesión jurídica, acto intervivos, confluyendo en una misma persona ambas calidades, extinguiéndose el usufructo como lo señala el inciso 3 del artículo 1021 del Código Civil.

- En el presente caso, en el contrato de arrendamiento a mérito del derecho de uso y disfrute, se ha producido una sucesión jurídica en la cual se ha producido una consolidación entre el arrendador y el arrendatario, en la persona de la señora Maruja Beatriz Conterno Carbajal, lo que de acuerdo con el artículo 1300 del Código Civil conlleva la extinción de las obligaciones contenidas en el contrato, y en consecuencia la del contrato de arrendamiento, que por definición es un acuerdo entre dos o más partes destinada a crear una relación jurídica patrimonial, contrato que no puede existir sin la existencia de dos partes y obligaciones.

- A mérito del contrato de arrendamiento, SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP, asumió la obligación de ceder a la arrendataria el uso del bien, y adquirió el derecho de cobrar la renta convenida, correspondiendo a la arrendataria la obligación del pago de la renta, y el derecho de usar temporalmente el bien. A mérito del derecho de uso SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP, se obliga a ceder el uso de manera vitalicia a favor de la beneficiaria a título gratuito.

- Así tenemos, que la beneficiaria (arrendadora) es la misma persona que la arrendataria, por lo que ha recaído en la misma persona la calidad de deudor y acreedor de las obligaciones y derechos originados por el contrato de arrendamiento, por lo que se han extinguido las obligaciones contenidas en el contrato y en consecuencia el contrato de arrendamiento.

- Como hemos señalado, las partes del contrato de arrendamiento y derecho de uso son las mismas: SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP es la arrendadora y la propietaria, la señora Conterno es la arrendataria y beneficiaria del derecho de uso, en que además se le ha facultado a arrendar el bien y percibir la renta. Como consecuencia de ello, SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP no tiene desde el 7/12/2010 el derecho de cobrar la renta, por lo que reiteramos que el contrato de arrendamiento se ha extinguido por consolidación de acuerdo con el artículo 1300 del Código Civil. Se ha consolidado la señora Conterno en calidad de arrendadora y arrendataria a mérito del derecho de uso, en tanto desde el 7/12/2010 tiene la facultad de arrendar el inmueble y cobrar la renta, manteniendo el nudo propietario el derecho de propiedad. En caso de no ser así estaríamos ante el absurdo que la señora Conterno tiene el derecho de uso a título oneroso y a título gratuito, y tiene la obligación de pagar una renta y de cobrar una renta por el mismo inmueble.



- En lo que respecta al estacionamiento N° 5 inscrito en la partida electrónica N° 49028110 del Registro de Predios de Lima, encontrándose inscrito el derecho de uso nos desistimos respecto de la inscripción sobre dicho extremo.

- Mediante escrito del 8/6/2015 presentado a esta instancia, se amplían los fundamentos de la apelación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1717666 que continúa en la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima

El Departamento N° 401 – Cuarta Planta ubicado en jirón Cisneros N° 516, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 1717666 que continúa en la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00003 de la citada partida corre inscrito el dominio de SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP, en mérito de la escritura pública de compraventa del 13/7/2006, otorgada ante el notario del Callao J. Antonio Vega Erasquin. (T.A. N° 372729 del 25/7/2006).

- En el asiento D00003 corre inscrito el arrendamiento otorgado por SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, en mérito de la escritura pública del 20/3/2007, otorgada ante el notario de Lima Oswaldo Arias Montoya. (T.A. N° 199627 del 12/4/2007).

Ficha N° 1717625 que continúa en la partida electrónica N° 49028110 del Registro de Predios de Lima

El Estacionamiento N° 5 – Segundo Sótano ubicado en Malecón Cisneros N° 526, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 1717625 que continúa en la partida electrónica N° 49028110 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00003 de la citada partida corre inscrito el dominio de SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP, en mérito de la escritura pública de compraventa del 13/7/2006, otorgada ante el notario del Callao J. Antonio Vega Erasquin. (T.A. N° 372729 del 25/7/2006).

- En el asiento D00003 corre inscrito el derecho de uso vitalicio a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, en mérito de la escritura pública del 15/12/2010, otorgada ante el notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. (T.A. N° 505 del 3/1/2011).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplirse para extinguir un contrato de arrendamiento por consolidación?





VI. ANÁLISIS

1. Con el presente título, se solicita la inscripción de la constitución del derecho de uso vitalicio que otorga SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 49028149 y N° 49028110 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora advierte que en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima (Departamento N° 401) consta inscrito el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes antes mencionadas, cuyo plazo rige desde el 1/11/2006 al 31/10/2016, por lo que encontrándose aún vigente resulta ser excluyente con el derecho de uso objeto de rogatoria.



En los escritos de subsanaciones presentados, la interesada solicita la extinción del contrato de arrendamiento antes aludido por consolidación.

En respuesta a ello, la Registradora sostiene que a dicho efecto deberá incurrir en una misma persona la calidad de propietario del inmueble y a su vez el de arrendamiento del mismo, produciéndose así la extinción de la obligación, circunstancia que no ocurre en el presente caso, reiterando dicho extremo de la observación.

2. El arrendamiento es una figura que se encuentra regulada en el título VI de la Sección Segunda -Contratos Nominados- del libro VII -Fuentes de las obligaciones- del Código Civil. El artículo 1666 establece que *"por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida."*

Se entiende del artículo precitado que para la configuración del contrato de arrendamiento se requiere el concurso de la voluntad de ambas partes para el nacimiento de la obligación de cesión temporal a cambio de una renta.

Mario Castillo Freyre¹ recoge la metodología de Manuel De la Puente Lavalle para enunciar las características del contrato de arrendamiento, mencionando entre ellas, que de acuerdo a su formación, el contrato es consensual, vale decir, que se celebra con el solo consentimiento de las partes. Asimismo, señala el autor que de acuerdo a su prestación, el contrato de arrendamiento es esencialmente bilateral, sinalagmático, o de prestaciones recíprocas.

De lo manifestado se desprende que en el arrendamiento resulta necesario - como en todo contrato- el concurso de voluntades para el nacimiento de las obligaciones correspondientes al arrendador y al arrendatario.

3. En lo relativo al plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, señala el artículo 1687 del Código Civil, que puede ser de duración determinada o indeterminada, precisándose en el artículo siguiente que el arrendamiento de duración determinada no puede exceder de 10 años, salvo que el bien pertenezca a entidades públicas o a incapaces en cuyo caso no puede exceder de 6 años. Agrega la norma que todo plazo o prórroga que exceda los términos señalados se entiende reducidos a los plazos máximos.

¹ CASTILLO FREYRE, Mario. En: "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Tomo VIII. Editorial Gaceta Jurídica. Página 598 y ss.

4. Respecto a la conclusión del arrendamiento de duración determinada, el artículo 1699 del Código Civil prescribe: "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.". Es decir, los contratos de arrendamiento en los cuales se ha fijado un plazo de duración, culminan al vencimiento de dicho plazo.

Por otro lado, el arrendamiento concluye por muerte de una de las partes, por mutuo acuerdo, así como sin requerirse sentencia judicial que lo declare en los supuestos previstos por el artículo 1705 del Código Civil² y, con sentencia judicial en las causales del artículo 1697³, salvo que exista convenio sobre cláusula resolutoria expresa (artículo 1430)⁴, en cuyo caso la resolución opera de pleno derecho.



5. Con relación al derecho de uso, el artículo 1026 del Código Civil⁵ prescribe que este derecho faculta a una persona usar o servirse de un bien no consumible. Asimismo, dispone que el derecho de uso se rige por las disposiciones del usufructo, haciendo la salvedad de que éstas lo serán en cuanto sean aplicables; es decir, en la medida en que no desnaturalicen este derecho y no se le extiendan más allá.

Al igual que el usufructo, el derecho de uso es un derecho real que asomaba en un principio con la identificación de un único de sus aspectos, el *ius utendi*. No obstante, fue ampliándose otorgando la facultad de goce al beneficiario del mismo, de aprovechar los frutos que provenga del bien, pero de manera limitada, solo para satisfacer las necesidades del usuario y las de su familia⁶.

Dentro de las características del derecho de uso, podemos destacar su carácter personal y mencionar las siguientes⁷:

² Causales de conclusión extrajudicial

Artículo 1705.- Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:

- 1.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía.
- 2.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
- 3.- Por la destrucción total o pérdida del bien arrendado.
- 4.- En caso de expropiación.
- 5.- Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato.

³ **Artículo 1697.-** El contrato de arrendamiento puede resolverse:

- 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.
- 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.
- 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones.

⁴ Condición resolutoria

Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

⁵ Régimen legal del derecho de uso

Artículo 1026.- El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables.

⁶ SALAZAR GALLEGOS, Max. En: Código Civil Comentado. Comentan 209 Especialistas en las diversas materias del Derecho Civil. Tomo V - Derechos Reales. Gaceta Jurídica. p.525

⁷ SALAZAR GALLEGOS, Max. Ob. Cit., p.529





- Se trata de un derecho constituido sobre bienes ajenos. En efecto, hay por lo menos dos sujetos en la relación jurídica, el constituyente y el beneficiario. El primero obviamente deberá ser el nudo propietario del bien sobre el que recae el derecho.

- El constituyente podrá indicar en el acto constitutivo, entre otros, el plazo por el cual se deba entender otorgado el derecho. En consecuencia, se trata de derechos temporales, limitados en el tiempo, conforme a la ley o el acto constitutivo que los origina.

- Existe el deber de conservación sobre la cosa que el tercero beneficiario debe observar.

- Respecto al origen de estos derechos, pueden ser por mandato legal; acuerdo de voluntades; acto jurídico unilateral o por testamento.

- El derecho de uso y habitación son frecuentemente gratuitos, caso contrario, podríamos confundir el derecho de habitación, por ejemplo, como un contrato de arrendamiento.

6. El artículo 1029 del Código Civil señala lo siguiente: "Los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico salvo la consolidación."

El precepto antes aludido se refiere a que tratándose de derechos personalísimos que atañen solo a los beneficiarios de los mismos, quienes deben efectuar un uso directo sobre la cosa, se constituye una exclusividad en el beneficio. Este beneficio se traduce en la imposibilidad de transmitir el derecho cedido al beneficiario, ni por herencia u otro acto, sea gratuito u oneroso.

En ese sentido, el usuario no puede realizar ningún acto jurídico, salvo "consolidación", como un medio de poner fin a la desmembración de los derechos de propiedad. En consecuencia, no podrá gravarlo, ni podrá ser embargado por ser un derecho personal y por tener una finalidad social de atender a las necesidades del usuario y de su familia.⁸

7. De la revisión de las cláusulas primera, segunda y quinta de la escritura pública de constitución de derecho de uso del 15/12/2010, se advierte lo siguiente:

(...)

PRIMERO: La otorgante es propietaria de los siguientes bienes:

- **Departamento 401** (...), corren inscritas en la **Partida N° 49028149** del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

- **Estacionamiento N° 5** (...), corren inscritas en la **Partida N° 49028110** del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO: Por el presente acto jurídico la otorgante constituye derecho de uso vitalicio sobre los bienes descritos en la cláusula anterior de la presente minuta a favor de la beneficiaria, por lo que de conformidad con el Código Civil, éste se extinguirá con la muerte de la beneficiaria.

(...)

QUINTO: CLÁUSULA SIN RELEVANCIA REGISTRAL

⁸ ZAVALETA CARRUITERO, Wilvelder. En: Código Civil. Tomo II (arts. 660 a 1350). Derecho de Sucesiones- Derecho Reales- Derecho de las Obligaciones. Editorial Rodhas. p.1063.



*Por la presente cláusula la otorgante autoriza desde ya a la beneficiaria a arrendar a terceros y por el tiempo que sea necesario, los inmuebles descritos en la cláusula primera, en caso de estricta necesidad y únicamente con la finalidad de solventar sus gastos de subsistencia.
(...). "(El resaltado es nuestro)*

De dichas cláusulas se aprecia que SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP constituye a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal derecho de uso vitalicio sobre los citados inmuebles. Se pacta también en la cláusula quinta, con el título: "Cláusula sin relevancia registral", la autorización a la beneficiaria del derecho de uso, a arrendar a terceros y por el tiempo que sea necesario con las condiciones ahí señaladas.



Siendo que la beneficiaria podrá arrendar el bien, se concluye que en realidad se trata de la constitución de un derecho de usufructo, no obstante el nombre del contrato. Sin embargo, el hecho que a la cláusula quinta se le haya agregado el citado título, hace que se respete lo pactado por las partes y no sea materia de calificación registral ni inscripción dicha cláusula para su publicidad frente a terceros, como pretende la apelante.

Cabe también recordar, que de acuerdo al artículo 1029 del Código Civil citado en el considerando que antecede, el derecho de uso es un derecho personalísimo que solo atañe al beneficiario del mismo, se constituye una exclusividad en el beneficio. El usuario no podría ceder, enajenar, ni celebrar sobre él acto jurídico alguno, con excepción de la consolidación.

Por lo tanto, estamos frente a la solicitud de inscripción de un derecho de uso.

8. Por otra parte, se aprecia que en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima correspondiente al Departamento N° 401, corre inscrito el contrato de arrendamiento otorgado por SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, quienes son las mismas partes que intervienen en el contrato de uso contenido en la escritura pública antes descrita.

Ahora bien, siendo que por el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a entregar el bien para que sea usado por el arrendatario, el contrato de arrendamiento no puede coexistir con el derecho de uso objeto de rogatoria, son derechos incompatibles, además de ser el primero un derecho personal y el segundo un derecho real.

En ese sentido, corresponderá que previamente se proceda con la conclusión del contrato de arrendamiento inscrito en la partida antes mencionada, teniendo en cuenta las causales previstas en el Código Civil, las mismas que han sido glosadas en considerandos precedentes.

9. Ahora bien, la interesada solicita la extinción del arrendamiento inscrito en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima, por consolidación.

El artículo 1300 del Código Civil⁹ no define el contenido de la consolidación, sino que se limita a indicarnos que la misma puede operar de una manera total o parcial.

⁹ Consolidación total o parcial

Artículo 1300.- La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o de parte de ella.

En el ordenamiento jurídico peruano se reconoce a la consolidación efectos extintivos de las obligaciones, como es de verse de los artículos 1300 y siguientes del Código Civil.

La consolidación extingue las obligaciones y sus garantías, en forma total o parcial, por reunirse en una misma persona las calidades de acreedor y deudor al mismo tiempo. A la consolidación se le llama también "confusión". Tiene diverso origen, pero el más frecuente es la sucesión hereditaria. Así por ejemplo, el deudor que hereda a su acreedor y viceversa.



La consolidación debe contener los siguientes requisitos. La fusión exige:

- Acreedor y deudor deben ser titulares de una obligación principal. Si uno de ellos es titular de una obligación secundaria, garantía por ejemplo, entonces no se extinguirá la relación obligacional a fusión.

- Acreedor y deudor deben ser del mismo patrimonio. Si se refiere a patrimonios separados no procede, v.gr., deudor y acreedor de una herencia con beneficio de inventario.¹⁰



Tenemos entonces una única relación jurídica obligatoria con sus polos opuestos acreedor y deudor y, la confusión en una sola persona de ambas calidades antitéticas.

10. En el presente caso, tenemos que el contrato de derecho de uso objeto de rogatoria es otorgado por SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP (propietaria del predio *submateria*) a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal, mediante escritura pública del 15/12/2010.

Por otro lado, tenemos que se pretende extinguir por consolidación las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento inscrito en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49028149 del Registro de Predios de Lima, acto que fue celebrado entre las mismas partes antes mencionadas, mediante escritura pública del 20/3/2007, por un plazo que comenzará a regir desde el 1/11/2006 al 31/10/2016.

Para dicho efecto, los sujetos de la obligación contenida en dicho arrendamiento: SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP y Maruja Beatriz Conterno Carbajal deberán recaer en una misma persona y con ello poner fin a la desmembración del derecho de propiedad.

Siendo así, la señora Maruja Beatriz Conterno Carbajal (deudora - arrendataria) deberá adquirir el dominio del predio *submateria*, a fin de convertirse en acreedora y deudora (arrendadora y arrendataria) de la obligación, constituyéndose así en un solo derecho de propiedad.



Sin embargo, la celebración del contrato del derecho de uso *submateria* no genera la consolidación de la obligación del arrendamiento, sino que por el contrario desmembra aún más el derecho de propiedad de SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP, pues además del arrendamiento, también otorga el derecho de uso en las condiciones establecidas.

¹⁰ ZVALETA CARRUITERO, Wilvelder. En: Código Civil. Tomo II (arts. 660 a 1350). Derecho de Sucesiones- Derecho Reales- Derecho de las Obligaciones. Editorial Rodhas, p.1299-1300.

La recurrente señala que se produciría la consolidación porque la señora Maruja Beatriz Conterno Carbajal a partir de la celebración del contrato de uso ya no será arrendataria sino arrendadora respecto de terceros.

Sin embargo, como ya señalamos, la autorización para arrendar que se otorga en la cláusula quinta del contrato, es una cláusula que por pacto de las partes no tiene efectos en el Registro, por lo que no podría alegarse que en virtud del contrato de uso la arrendataria se ha convertido en arrendadora y tampoco podría serlo porque el derecho de uso no puede ser materia de ningún acto jurídico (Artículo 1029 del Código Civil).



Por lo tanto, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora.

11. De otro lado, tenemos que el artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017 del código sustantivo señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX - Registros Públicos, señala lo siguiente con relación al artículo 2017:



“Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

(1) Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

(2) Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr su acceso al registro”.

12. El Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el Principio de Prioridad Excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. De ese modo, dicho Reglamento ha precisado los alcances del principio de prioridad excluyente al señalar que comprende no sólo a los títulos inscritos sino también a los pendientes de inscripción.

La definición del título incompatible la encontramos en el artículo 26 del mismo T.U.O., cuando señala: *“Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.* El primer párrafo de este precepto legal precisa que durante la vigencia del asiento de presentación de un título no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.



Dicha incompatibilidad debe ser entendida en el sentido que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la

inscripción o anotación de uno de ellos conlleve la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la *oposición* o *identidad* entre los actos que integran los títulos respectivos.

13. Como se aprecia, la incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asiento de presentación vigente, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al Registro. Por el contrario, si el primer título no accede al registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título. Cabe precisar que la presentación de dos títulos con igual contenido y con asientos de presentación diferentes hace que también sean considerados incompatibles, puesto que la inscripción del primero determinará que no proceda la inscripción del segundo, toda vez que no puede inscribirse en una partida dos veces el mismo acto.

De manera que, existiendo dos títulos incompatibles, pueden generarse las siguientes hipótesis:

a) Que el título presentado en primer lugar se inscriba, entonces habrá eliminado la posibilidad de inscripción del segundo título, pues será de aplicación el Principio de Impenetrabilidad o de Prioridad Excluyente.

b) Que el título presentado en primer lugar no se inscriba, ya sea porque no se subsanaron oportunamente los defectos advertidos en la escuela de observación, no se pagó oportunamente el mayor derecho liquidado, o porque se formuló desistimiento total de la rogatoria; en cualquiera de estos supuestos, el procedimiento registral habría concluido para el primer título, de manera que el título presentado en segundo lugar, podría acceder al Registro, dado que ya no existirá título pendiente incompatible.

14. En el presente caso, se advierte que en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49028110 del Registro de Predios de Lima correspondiente al Estacionamiento N° 5 – Segundo Sótano, ya consta inscrito el derecho de uso vitalicio objeto de rogatoria, siendo por tanto incompatibles entre sí, dado que no puede inscribirse en una partida dos veces el mismo acto.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por la Registradora.

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte del recurso presentado, que la recurrente, Maruja Beatriz Conterno Carbajal, quien a su vez es la presentante del título, formula desistimiento parcial sobre la inscripción del Estacionamiento N° 5 – Segundo Sótano; sin embargo, no cumple con la formalidad establecida en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos¹¹, la misma que podrá ser subsanada ante la primera instancia registral.

¹¹ **Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria**

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.



15. Finalmente, tenemos que uno de los presupuestos básicos en nuestro sistema registral es la titulación auténtica consagrada en el artículo 2010 del Código Civil¹², en la medida que la intervención de funcionario público, sea notario, magistrado o autoridad administrativa, en su caso, dota al instrumento inscribible de las garantías necesarias de confiabilidad en cuanto a la intervención de los contratantes, así como del acto o derecho contenido en él.

El precitado artículo regula al llamado "título formal" - a diferencia del "título material", en el sentido que este último es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción del derecho, mientras que aquél es el documento en que se constata o autentica aquella causa o razón.



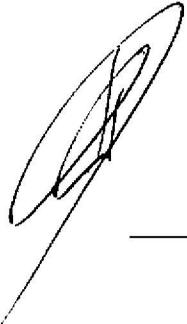
En el mismo sentido, el artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título como "(...) el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. (...)".

Con relación a los títulos específicos que dan mérito a la inscripción de los diversos actos en los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el artículo 8 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que "Las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo."



16. Tal como ha señalado esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia¹³, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán entre otros requisitos: "(...) c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; y d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas (...)".

De acuerdo con lo indicado, el Registrador debe verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse que la autenticidad implica la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento, y la verificación de que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas o del documento.



El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

¹² Artículo 2010.- La inscripción registral se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

¹³ Resoluciones N° 459-2010-SUNARP-TR-L del 11/3/2010, N° 502-2009-SUNARP-TR-L de 4/22/2009, N° 1125-2008-SUNARP-TR-L de 10/15/2008, N° 551-2008-SUNARP-TR-L de 5/26/2008, N° 349-2008-SUNARP-TR-L de 4/7/2008, entre otras.



Por lo tanto, dentro de los alcances de la calificación del Registrador y de Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, se encuentra el de verificar la autenticidad del documento, para lo cual, entre otros, debe verificar las firmas y sellos del funcionario que lo autoriza con la firma y sellos que aparecen en el registro del módulo general de consultas "notarios", herramienta informática que está a disposición de los funcionarios registrales y al que se accede a través del servicio de INTRANET.



Es de precisarse que dicho módulo constituye una forma organizada de almacenar las firmas y los sellos de los notarios, sobre la base de la información proporcionada por los Colegios de Notarios o por el mismo notario, de conformidad con el artículo 14¹⁴ del Decreto Legislativo del Notariado.

Sin perjuicio de lo expuesto, debe precisarse que sólo en caso que las instancias registrales adviertan que las firmas y los sellos registrados en la base de datos del módulo general de consultas "notarios" de la SUNARP no coinciden con los consignados en el instrumento correspondiente, se deberá oficiar a efectos de comprobar su autenticidad.

Debe señalarse a su vez, que la verificación aludida responde a la necesaria prevención que debe guardarse a efectos de evitar el ingreso de documentos expedidos por funcionarios incompetentes y documentos que ostenten falsedad.

17. En el caso bajo análisis, a fin de verificar la validez, legalidad, autenticidad y autorización para su presentación en el Registro, de la escritura pública de constitución de derecho de uso del 15/12/2010, extendida ante el ex notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, cuyo parte fue expedido por la notaria de Lima Martha Sousa Calle; la Registradora encargada de la calificación procedió a remitir el Oficio N° 35-2015-SUNARP-ZONA REG.IX-GPI-RP-72°SECCIÓN del 4/2/2015 dirigido a la notaria de Lima Martha Eloísa Sousa Calle, solicitando se le informe si el parte notarial de constitución de derecho de uso del 15/12/2010 ha sido presentado por persona autorizada por su despacho y el Oficio N° 54-2015-SUNARP-ZONA.REG.IX-GPI-RP-72°SECCIÓN del 17/2/2015 dirigido al notario de Lima Martín S. Zapata Quezada, quien se encuentra encargado del archivo del ex notario Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, solicitando información respecto a la autenticidad del parte notarial de la escritura pública de constitución de derecho de uso del 15/12/2010, otorgado por SUNRAY ASSETS GLOBAL CORP a favor de Maruja Beatriz Conterno Carbajal; sin obtener a la fecha respuesta alguna de los oficios antes referidos.

Sin embargo, de la revisión del título archivado N° 505 del 3/1/2011 que diera mérito a la inscripción del derecho de uso inscrito en la partida electrónica N° 49028110 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que se encuentra contenido el parte notarial de la escritura pública del 15/12/2010, extendida ante el ex notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos (con anterioridad a la

¹⁴ Artículo 14 del Decreto Legislativo N° 1049.- Medidas de Seguridad: El notario registrará en el colegio de notarios su firma, rúbrica, signo, sellos y otras medidas de seguridad que juzgue conveniente o el colegio determine, y que el notario utilizará en el ejercicio de la función. La firma, para ser registrada deberá ofrecer un cierto grado de dificultad. Asimismo, el notario está obligado a comunicar cualquier cambio y actualizar dicha información en la oportunidad y forma que establezca el respectivo colegio de notarios. Los colegios de notarios deberán velar por la máxima estandarización de los formatos y medios para la remisión de información a que se refiere el presente párrafo.



cancelación de su título de notario por renuncia)¹⁵, pudiéndose advertir que el referido instrumento público es el mismo que se ha presentado en el título *submateria*, con la única salvedad que en el presente caso el parte notarial ha sido expedido por la notaria de Lima Martha Eloísa Sousa Calle, quien a la fecha de su expedición (25/1/2014) se encontraba encargada del archivo del ex notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán.

En tal sentido, dado que la escritura pública *submateria* ya tuvo acogida en el Registro, corresponde **dejar sin efecto el numeral 3 de la observación** formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 2, **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 3 de la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



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

Elena Rosa Vásquez Torres
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Walter Juan Poma Morales
WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2015\111718-2015.doc
P.BH

¹⁵ Mediante Resolución Ministerial N° 0016-2012-JUS del 20/1/2012, se cancela por causal de renuncia el título de Notario Público del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, distrito notarial de Lima, al Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, con eficacia anticipada al 21/4/2011.