



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1482 -2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 25 SEP 2019



APELANTE : Compañía Inmobiliaria Toro S.A.
TÍTULO : Título 355520 de 27-04-2009.
RECURSO : H.T. 15359 de 07-07-2009
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO (s) : Resolución de contrato de compraventa

SUMILLA

Improcedencia de inscripciones en partidas preindependizadas

La extinción de la anotación preventiva de preindependización conlleva también la de los asientos extendidos en dicha partida, aun cuando no se hayan extendido los asientos de cancelación respectivos ni se haya cerrado las partidas preindependizadas, tales anotaciones no surten efecto alguno ni puede extenderse ningún asiento en las partidas preindependizadas, las cuales registralmente se reputan inexistentes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la resolución del contrato de compraventa de la tienda N° 4 inscrita en la partida preindependizada N° 1618329, celebrado entre la Compañía Inmobiliaria Toro S.A. y Jorge Armando Marticorena Arciniega, mediante escritura pública del 20 de febrero de 2004 otorgado ante Notario de Lima, Fernando Mario Melina Raggio.

A dicho efecto se acompaña el parte notarial de la escritura pública de resolución de contrato, de fecha 24.04.2009, otorgado ante el Notario de Lima Walter Ramón Pinocho Carrillo, por Jorge Armando Marticorena Arciniega y la Compañía Inmobiliaria Toro S.A., representada por Paulo José Gallardo Marticorena.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Carmen Alvarado Medina, tachó el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. - /432-2009 - SUNARP-TR-L

"Se tacha el presente título por cuanto el plazo de vigencia de la anotación preventiva de pre independización a que se refiere la Partida N° 11618829 del Registro de Predios, ya caducó, lo cual determina la improcedencia de la inscripción solicitada, constituyendo el mismo defecto insubsanable.

De conformidad con el Art. 50G de la Resolución N° 339-2008-SUNARP/SN, el mismo que indica que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependización es un año contado desde la fecha del asiento de presentación, prorrogable antes de su vencimiento y por el mismo, cuantas veces sea necesario; lo cual no ha ocurrido en el presente caso. Se deja constancia de haberse verificado la Partida Matriz N° 11384887.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, vista la Partida N° 0120336 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a la Compañía Inmobiliaria Toro S.A. se advierte que su Gerente Sr. Paulo José Gallardo Marticorena no cuenta con facultades a sola firma para otorgar en nombre y representación de la compañía el acto cuya inscripción se solicita.

Asimismo, se ha verificado el Título Archivado N° 346793 del 27/10/2004 en el cual obra la escritura pública del 20/02/2004, sin que en el referido instrumento conste la cláusula resolutoria respecto a la transferencia."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación señalando:

1. Con fecha 20 de febrero de 2004, mi representada (Compañía Inmobiliaria Toro S.A.) transfirió la propiedad de la tienda N° 4 a Jorge Armando Marticorena Arciniega, responsabilizándose de sanear el predio y formalizar la independización de la propiedad.
2. Lamentablemente la Municipalidad de Lima ha efectuado cargas en el proyecto inicial afectándolo totalmente, situación que ha motivado la resolución de mutuo disenso, con la finalidad de no llevar a juicio el contrato de fecha 20 de febrero del 2004; y a efectos de no perjudicar a los compradores, mi representada ha cumplido con devolver el dinero contra entrega de la firma de la escritura pública que se acompaña como parte.
3. La resolución de contrato por mutuo disenso no requiere de un mandato judicial, pues de lo contrario se estaría limitando el derecho de las partes a solucionar sus conflictos, pues no se puede obligar la participación de un conciliador o del Juez para dejar sin efecto un contrato de compra venta en el cual existe un elemento importante y que se debió subsanar pero resulta de imposible solución, por lo que se optó por resolver el contrato como una expresión cordial y amigable.
4. El documento que formalmente sustenta la resolución del contrato es el parte notarial de fecha 24 de Abril del 2009 que identifica



RESOLUCIÓN No. - 1432- 2009 - SUN/ARP-TR-L

plenamente el acuerdo y no existe duda de que la resolución del contrato exige la necesidad de dejar sin efecto el asiento que sustentaba la venta, pues el asiento de la independización como se indica ya quedó sin efecto.

5. Con respecto a las facultades del Gerente, se ha confiado al Gerente General la solución del conflicto otorgándose todas las facultades necesarias conforme consta del acta que se acompaña en calidad de prueba.



ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida Electrónica N° 11618129 del Registro de Predios de Lima, pre-independizado de la partida electrónica N° 11384837, correspondiente a la Tienda N° 4, ubicada en la Av. República Argentina N° 991, Urbanización Fundo Lazo, Cercado de Lima.

- En el asiento B0003 de la partida electrónica N° 11384887 (matriz) consta la predeclaratoria de fábrica en la cual se describe, entre otros, la tienda N° 4, ubicada en la Av. Argentina N° 991 y que consta de tienda, trastienda u oficina y ½ baño.
- En el asiento B0004 de la misma partida consta el pre-reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.
- En el asiento C00001 de la partida electrónica N° 11618829 consta la pre-independización del inmueble a favor de su entonces propietaria Compañía Inmobiliaria Toro S.A.
- En el asiento D0001 de la referida partida consta inscrita como carga, la obligación del propietario del Sub-Lote A5 de ceder el área de 162.50 m² para la ampliación de la Av. Argentina y contribuir a prorrata en la ejecución de dichas obras; tal como consta en el numeral 3 de la Resolución N° 54-93-MLM-EMDU-DGO del 15/12/1993.
- En el Asiento C00002 de la misma partida, consta inscrita la anotación preventiva de compra venta, a favor de Jorge Armando Marticorena Arciniega.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Néldis Palacio León.

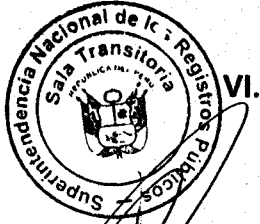
De lo expuesto y de análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- i) ¿Cuáles son los efectos del vencimiento del plazo de vigencia de la anotación preventiva de preindependización de las unidades



RESOLUCIÓN No. - 1482-2009 – SUNARP-TR-L

- inmobiliarias proyectadas como de dominio exclusivo?
- ii) Si la caducidad de la partida preindependizada conlleva la caducidad de las anotaciones preventivas obrantes en la partida preindependizada.
 - iii) Si la resolución del contrato por mutuo disenso requiere pacto de cláusula resolutoria expresa.



VI.

ANÁLISIS

1. La predeclaratoria de fábrica, conforme la definición contenida en el numeral 2.2 del artículo 2° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, constituye el proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal, anotado preventivamente en el Registro¹. Al inscribir la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica de un inmueble con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, se inscribe también el prereglamento interno, el cual dará lugar a la preindependización de las unidades inmobiliarias proyectadas como de dominio exclusivo.
2. Como los asientos de predeclaratoria de fábrica, de prereglamento interno y de las preindependizaciones tienen el carácter de anotaciones preventivas, su vigencia es temporalmente limitada, pues se encuentran sometidas a un plazo de caducidad, transcurrido el cual, sin haber sido renovadas, se extinguen de pleno derecho; efecto extintivo automático que es precisamente una de las características de la caducidad de asientos.
3. Al respecto, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan como notas principales de la caducidad de asientos, **su efecto automático**, esto es, operada la caducidad, el asiento deja de surtir efectos y queda jurídicamente extinguido aún cuando subsista su expresión material; y **su independencia de la existencia** del derecho, pues la caducidad no produce efecto alguno sobre ésta, ni depende de ella². La primera de dichas notas se encuentra expresamente prevista en el artículo 103° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el cual prescribe: *“Los asientos se entienden extinguidos de pleno derecho cuando opera la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte”*.

¹ El numeral 29.1 del artículo 29° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, prescribe: *“Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo reglamento interno”*.

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA Francisco. *“Derecho Inmobiliario Registral”* 2da. Edición refundida 1984, reimpresión 1991, Editor José María Bosch, Barcelona 1991, pág. 247.



RESOLUCIÓN No. - 1462- 2009 – SUNARP-TR-L

4. Conforme al artículo 50G del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones es de un año, prorrogable por el mismo plazo tantas veces sea necesario, en tanto se encuentre vigente la licencia de obra.

Durante la vigencia de dichas anotaciones pueden anotarse preventivamente en las partidas preindependizadas las compraventas que recaigan sobre las unidades inmobiliarias proyectadas.

5. La extinción del asiento de predeclaratoria de fábrica conlleva la del prereglamento interno y la de las partidas preindependizadas; y, consecuentemente, la de los asientos extendidos en éstas, pues no debe olvidarse que el asiento de preindependización y los asientos sucesivos extendidos en las partidas preindependizadas tienen el carácter de anotación preventiva, cuyo contenido se encuentra en pendencia a la espera que se consolide la fábrica proyectada, de manera que si ello no ocurre o no tiene correlato en el asiento, dichas anotaciones preventivas se extinguen. Así, el transcurso del plazo de vigencia de la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica sin haberse inscrito a declaratoria de fábrica ni solicitado la prórroga respectiva, presupone la falta de consolidación de la fábrica proyectada y consecuentemente la inexistencia de las unidades inmobiliarias proyectadas.

6. En el presente caso, con el título venido en apelación se solicita la inscripción de la resolución por mutuo disenso de contrato de compraventa anotado en el asiento C0002 de la partida N° 1-618829, preindependizada como consecuencia de haberse anotado la predeclaratoria de fábrica y prereglamento interno en los asientos B0003 y B0004 de la partida matriz. Del examen de los citados asientos se advierte que la solicitud de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica fue presentada el 01.04.2003 y del prereglamento interno el 31.10.2003, no constando la prórroga, por lo que, al haber transcurrido más de un año desde su inscripción, sin que hubiera sido renovada, ni registrada la conversión en definitiva, dichas anotaciones preventivas se extinguieron de pleno derecho, efecto extintivo automático que, como ya se señaló, es precisamente una de las características de la caducidad de asientos.

7. La extinción de la anotación preventiva de preindependización conlleva también la de la compraventa extendida en el asiento C0002 de la citada partida; en consecuencia, al haberse extinguido ya tal anotación, no sólo carece de objeto la inscripción de la resolución por mutuo disenso solicitarla, sino deviene improcedente, pues no puede extenderse inscripciones respecto de un inmueble inexistente jurídicamente. En efecto, aun cuando subsista la expresión material



RESOLUCIÓN No. - 1482- 2009 – SUNARP-TR-L

de dichas anotaciones; es decir, aún cuando no se hayan extendido los asientos de cancelación respectivos ni se hayan cerrado las partidas preindependizadas, tales anotaciones no surten efecto alguno ni puede extenderse ningún asiento en las partidas preindependizadas, las cuales registralmente se reputan inexistentes.

En este sentido, corresponde confirmar la tacha formulada por la Registradora al título venido en grado.



8. No obstante, dado que mantener la expresión material de anotaciones que ya no tienen vigencia alguna puede dar lugar a inducir a error a terceros, quienes no necesariamente conocen los efectos jurídicos de los asientos temporales cuyo plazo de vigencia ya hubiera transcurrido, y entendiendo erróneamente que al no haber sido cancelados aún se mantienen vigentes, pueden pretender fundamentar sus adquisiciones u otros derechos en tales asientos; de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50G³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con lo dispuesto en el artículo 103° citado, el Registrador debe proceder a extender los asientos de cancelación de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones, y de cierre de las partidas generadas como consecuencia de dichas preindependizaciones.

Handwritten signature or initials.

9. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, y al único efecto de aclarar lo señalado por la Registradora en la última parte de su esquela, cabe precisar que la resolución, conforme a lo establecido por el artículo 1371° del Código Civil, deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración. La causa de la resolución puede tener origen legal (resolución por incumplimiento contemplada en el artículo 1428°, resolución por autoridad del acreedor prevista en el artículo 1429°) o tener origen convencional, como en el caso del pacto comisorio (cláusula resolutoria expresa prevista en el artículo 1430°) o en el del mutuo disenso previsto en el artículo 1313° del Código Civil.

10. Sólo en el caso del pacto comisorio se requiere estipulación expresa contenida en el contrato, en el sentido que éste queda resuelto si una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo. La exigencia de la estipulación previa tiene como sustento el efecto excepcional otorgado por la ley a dicha estipulación: que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria expresa, esto es, la resolución opera de pleno derecho en virtud de la declaración unilateral con carácter recepticio de la parte fiel.

Handwritten signature or initials.

³ El último párrafo del artículo 50G del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe: "Si durante la vigencia de las anotaciones preventivas a que se refiere el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, dichas anotaciones caducarán de pleno derecho. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas".



RESOLUCIÓN No. - 1432-2009 - SUNARP-TR-L

11. En cambio, en el mutuo consenso, es a voluntad de las partes de extinguir la relación jurídica patrimonial surgida del contrato, declarada con posterioridad, esto es, sobreviniente al contrato primitivo o básico, la que da lugar a su resolución, de manera que resulta irrelevante que el contrato contenga o no cláusula resolutoria expresa.

La presente Sala Transitoria fue creada en mérito de la Resolución N° 249-2008-SUNARP/SN publicada el 31 de agosto de 2008, y sus miembros se designaron a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 10-2009-SUNARP/SA publicada el 1 de abril de 2009, y Resolución del Gerente General de la SUNARP N° 126-2009-SUNARP/GG del 14 de setiembre de 2009, por lo que este Colegio cuenta con la competencia legal y funcional para decidir los recursos de apelación interpuestos dentro del procedimiento registral.

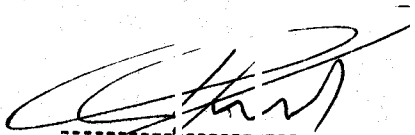
Asimismo, interviene el abogado Gilmer Marrufo Aguilar, como vocal suplente designado por Resolución N° 169-2009-SUNARP-TR-PT.

Estando a lo acordado por unanimidad

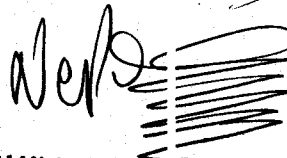
VII. RESOLUCIÓN:

1. **CONFIRMAR** la tacha formulada por la Registradora de Registro de Precios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.
2. **Disponer** la cancelación de oficio de las anotaciones de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones, así como el cierre de las partidas preindependizadas, conforme a lo señalado en el numeral 8 del análisis.

Regístrese / comuníquese.



WALTER POMA MORALES
Presidente de la Sala Transitoria del
Tribunal Registral
SUNARP



Nélida Palacios León
Vocal de la Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP



GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (i) del Tribunal Registral
SUNARP

