



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP



## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1536 2011 - SUNARP-TR-L

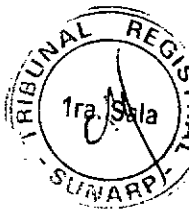
Lima, 03 AGO. 2011

**APELANTE** : JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ OTERO.  
**TÍTULO** : N° 114043 del 7/2/2011.  
**RECURSO** : HTD N° 29898 del 26/4/2011.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : ARRENDAMIENTO.

### SUMILLA

#### ARRENDAMIENTO

Procede inscribir el arrendamiento de un inmueble realizado por quien aparece en el Registro de Predios como titular registral único, al encontrarse éste legitimado registralmente".



### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante título venido en grado se solicita la inscripción del arrendamiento respecto de una parte del predio inscrito en el tomo 627 a fojas 230 que continúa en la partida electrónica N° 46684850 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la arrendadora Luisa Olga Negri Schuldreich Viuda de Campodónico a favor del arrendatario José Francisco Fernández Otero.

Para tal fin se presentan los siguientes documentos:

- Parte de la escritura pública de arrendamiento del 12/10/2010 autorizada por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Plano del primer nivel con firma certificada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.
- Plano del segundo nivel con firma certificada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Yessenia del Carmen Campos Salazar, procedió a observar el título en los siguientes términos:

"Revisado el escrito adjunto al reingreso, subsiste la observación anteriormente formulada en lo siguiente:

Visto el título archivado N° 20157 del 20/3/1987 que diera mérito al asiento 5 a fojas 231 del tomo 627 del Registro de Predios se aprecia que Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico adquiere conjuntamente con Italia Negri Schuldreich los derechos y acciones de sus co-propietarios María Teresa, Regina, Flora y Florencia Negri Ruiz por el pago de S/. 7,000.00 soles oro, siendo que Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico se encontraba casada con José Eugenio Campodónico Diaz Salazar, se

entiende que parte de dicho pago la efectuó la sociedad conyugal y no sólo la cónyuge, por lo que deberá comparecer este último, o de ser el caso sus herederos, mediante escritura pública ratificando el acto de arrendamiento, materia del presente título.

Se deja constancia que Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico, es propietaria de derechos y acciones sobre el inmueble inscrito en la partida N° 466684850 del Registro de Predios, por lo que deberá adjuntar escritura pública donde otorgue en arrendamiento los derechos y acciones que como bien propio le corresponde sobre el mencionado inmueble. De conformidad con el artículo 48 del Decreto Legislativo 1049.

Asimismo, se indica que el asiento mencionado y la calificación que se efectúa no contraviene el artículo 2013 del Código Civil, por cuanto la titularidad de las acciones y derechos constan literalmente del asiento a que se hace referencia.

Base legal: Artículo 2011 del Código Civil, artículos 31 y 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos".



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso con los siguientes fundamentos:

En el asiento 6 del tomo 627 fojas 231 se señala expresamente que el 100% de los derechos y acciones corresponden a las siguientes dos personas: Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico e Italia Negri Schuldreich.

Posteriormente, en el asiento 7 del tomo 627 a fojas 231 se aprecia de este asiento que el 100% de acciones y derechos, es decir, el dominio íntegro, corresponde a Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico, siendo esta la información que proporciona el Registro de Predios de Lima.

Siendo así, se tiene que en base a esta información proporcionada por el propio Registro de Predios, se ha procedido a la celebración del contrato de arrendamiento que ha sido objeto de calificación.

De esta manera la celebración de dicho contrato de arrendamiento se encuentra protegida por el artículo 2013 del Código Civil y por el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos.

Si bien es cierto que en el asiento 5 del tomo 627 a fojas 231 figura que la sociedad conyugal conformada por Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico y con José Eugenio Campodónico Diaz Salazar adquirieron las acciones y derechos respecto del inmueble sobre el cual se ha celebrado el contrato de arrendamiento que ha sido objeto de calificación, también es cierto que luego de la elaboración de dicho asiento, el propio Registro de Predios extendió otros 2 asientos concretamente los números 6 y 7 antes aludidos, en los que expresamente señaló el dominio del 100% de los derechos y acciones del inmueble, asientos de inscripción posteriores al asiento 5.

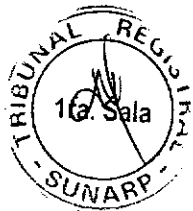
### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en la Calle José Gonzáles N° 686 y 688 del Distrito de Miraflores corre inscrito a fojas 229 del tomo 627 que continúa en la partida electrónica N° 46684850 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1 a fojas 229 del tomo 627 se encuentra inscrito el dominio del predio a favor de Luisa Schuldreich y Levy Viuda de Negri, Italia Negri Schuldreich y Luisa Negri Schuldreich viuda de Garza.

En el asiento 3 del tomo 627 a fojas 230 consta inscrita la sucesión testamentaria de Luisa Schuldreich y Levy Viuda de Negri a favor de Salvador Roberto, Laura, Bertha, Italia Teresa, Armando Emilio, Eduardo Francisco y Luisa Olga Negri.

En el asiento 4 del tomo 627 a fojas 230, se encuentra la rectificación del asiento 3, en el sentido que también son condóminos del presente inmueble María Teresa, Regina, Florencia y Flora Negri Ruiz en virtud de la sucesión intestada de Eduardo Francisco Negri Schuldreich.



En el asiento 5 del tomo 627 a fojas 230, se encuentra inscrita la compraventa de acciones y derechos que le correspondían a María Teresa, Regina, Florencia y Flora Negri Ruiz a favor de los compradores Italia Negri Schuldreich, Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico casada con José Eugenio Campodónico Diez Salazar.

En el asiento 6 del tomo 627 a fojas 230, aparece registrada la transferencia de acciones y derechos celebrada a título gratuito por Roberto, Armando, Bertha y Laura Negri Schuldreich a favor de Italia Negri Schuldreich y Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico, ello en mérito a la escritura pública del 22/12/1983; asimismo, en la parte final de dicho asiento consta la siguiente precisión: "(...) las citadas doña Italia y Luisa Olga Negri Schuldreich son propietarias de la totalidad del inmueble" (el subrayado es nuestro)



En el asiento 7 del tomo 627 a fojas 230, se inscribe la sucesión testamentaria de Italia Negri Schuldreich, en virtud de la cual Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico adquiere las acciones y derechos que poseía la mencionada testadora sobre el referido predio.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Procede inscribir el arrendamiento de un inmueble realizado por quien aparece en el Registro de Predios como titular registral único?

## VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título

Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.



**3.** Ahora bien, los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe publica registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales.

En ese mismo sentido, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales.

De acuerdo a lo señalado, el inciso 6 del artículo 2019 establece que el contrato de arrendamiento es un acto inscribible en el Registro de Predios.



**4.** El arrendamiento es un contrato en virtud del cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que éste último se obliga al pago de una renta convenida (artículo 1666 del Código Civil).

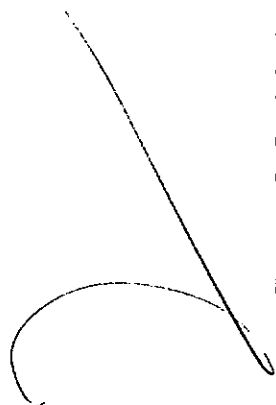
Conforme al artículo 1667 del Código Civil, "Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra".

Según la regla prevista en el artículo 1363 del Código Civil, los efectos de esta relación sólo deben producirse entre las partes que los otorgan o sus herederos. Sin embargo, por efecto de la inscripción del arrendamiento, en caso que el propietario decida vender el inmueble arrendado a un tercero, el arrendatario puede oponer su derecho.

Así, por efecto del inciso 1) del artículo 1708 del Código Civil, tratándose de la venta de inmuebles con arrendamiento inscrito, un tercero a la relación contractual (el adquirente del predio) de manera excepcional se sustituye en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

**5.** Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del arrendamiento respecto de una parte del predio inscrito en el tomo 627 a fojas 230 que continúa en la partida N° 46684850 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la arrendadora Luisa Olga Negri Schuldreich Viuda de Campodónico a favor del arrendatario José Francisco Fernández Otero.

La observación se contrae a señalar que, revisados los antecedentes registrales (asiento 5 fojas 231 del tomo 627) se aprecia que Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico adquiere conjuntamente con Italia Negri







Schuldreich los derechos y acciones de sus co-propietarios María Teresa, Regina, Flora y Florencia Negri Ruiz, siendo que Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico se encontraba casada con José Eugenio Campodónico Diaz Salazar, deberá comparecer este último, o de ser el caso sus herederos, mediante escritura pública ratificando el acto de arrendamiento materia del presente título.

Entonces, corresponde analizar los antecedentes registrales referidos al predio *submateria*.

6. De la revisión de la partida registral se tiene que, fueron iniciales titulares registrales del predio Luisa Schuldreich y Levy Viuda de Negri, Italia Negri Schuldreich y Luisa Negri Schuldreich viuda de Garza (asiento 1 fojas 229 del tomo 627).



Asimismo, en el asiento 3 fojas 230 del tomo 627 se encuentra inscrita la sucesión testamentaria de Luisa Schuldreich y Levy Viuda de Negri, habiendo sido instituidos sus herederos: Salvador Roberto, Laura, Bertha, Italia Teresa, Armando Emilio, Eduardo Francisco y Luisa Olga Negri.

En el asiento 4 del tomo 627 a fojas 230, se encuentra la rectificación del asiento 3, en el sentido que también son condóminos del presente inmueble María Teresa, Regina, Florencia y Flora Negri Ruiz en virtud de la sucesión intestada de Eduardo Francisco Negri Schuldreich.

En el asiento 5 del tomo 627 a fojas 230, se encuentra inscrita la transferencia de acciones y derechos que le correspondían a María Teresa, Regina, Florencia y Flora Negri Ruiz a favor de Italia Negri Schuldreich, Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico casada con José Eugenio Campodónico Diez Salazar (título archivado N° 20157 del 20/3/1987).

En el asiento 6 del tomo 627 a fojas 230, se encuentra registrada la transferencia de acciones y derechos celebrada a título gratuito por Roberto, Armando, Bertha y Laura Negri Schuldreich a favor de Italia Negri Schuldreich y Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico. asimismo, en la parte final de dicho asiento consta la siguiente precisión: "(...) las citadas doña Italia y Luisa Olga Negri Schuldreich son propietarias de la totalidad del inmueble". (el subrayado es nuestro)

Finalmente, en el asiento 7 del tomo 627 a fojas 230, se inscribe la sucesión testamentaria de Italia Negri Schuldreich en virtud de la cual Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico adquiere las acciones y derechos que poseía la mencionada testadora sobre el referido predio. (el subrayado es nuestro)

Asiento registral que se encuentra legitimado, conforme al principio de legitimación registral consagrado en el artículo 2013 del Código Civil, dispositivo que textualmente señala lo siguiente: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez".

7. De lo anterior podemos concluir que el dominio del predio corresponde a Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico; es decir, registralmente hablando, no hay en este caso una situación de copropiedad <sup>1</sup> como señala

<sup>1</sup> Artículo 969 del Código Civil: "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas".

la Registradora Pública ("la copropiedad ... es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho ...").<sup>2</sup>

En ese sentido, no resulta aplicable, a efectos del arrendamiento del predio, el artículo 971 del Código Civil, que establece lo siguiente:

"Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.(...)".

Por lo que al ser la titular registral una persona natural, Luisa Olga Negri Schuldreich de Campodónico, la misma se encontraba plenamente legitimada para dar en arrendamiento el predio a favor de José Francisco Fernández Otero, como en efecto hizo en la escritura pública del 12 de octubre de 2010.

Por lo tanto, se revoca la observación formulada al presente título.

8. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos o, en defecto de ésta, determinar los derechos registrales. En tal sentido, se confirma la liquidación efectuada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales pendientes, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**FERNANDO TARAZONA ALVARADO**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

E:/Resoluciones2011/114043-2011

1101083.DOC

<sup>2</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Tomo II. Cultural Cuzco.1ra Ed. Lima, 1995. p. 613.