



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1583 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 06 JUL. 2018

**APELANTE** : **MARÍA AMPARO MADALENGOITIA UGARTE DE NORIEGA**  
**TÍTULO** : N° 496239 del 2/3/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 670 del 24/4/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Levantamiento de hipoteca y dación en pago.

**SUMILLA** :

### DACIÓN EN PAGO CELEBRADA POR CURADOR

De conformidad con el artículo 602 del Código Civil, el curador de bienes está facultado para ejecutar los actos necesarios para el cobro de los créditos y el pago de las deudas. En consecuencia, procede la dación en pago hecho a un interdicto con el asentamiento de su curador, a efectos de que se extinga una obligación preexistente.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 11632585 del Registro de Predios de Lima, y la dación en pago de los inmuebles inscritos en las partidas N° 12533533, 12533539, 12533548 y 12533549 del Registro de Predios a favor de A.L.M.H.

Para tal efecto, presenta parte notarial de la escritura pública de cancelación de precio, dación en pago y levantamiento de hipoteca del 10/2/2018, otorgada ante notario de Lima César Humberto Bazán Naveda.

En el reingreso del 26/3/2018, se adjuntan los siguientes documentos:

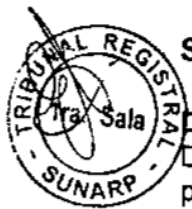
- Escrito de subsanación suscrito por Sergio Salas Dueñas el 26/3/2018.
- Copia simple de la resolución judicial n° 17 del 27/4/2015 (Exp.n° 1408-2013)
- Copia literal del título archivado n° 2008-45366.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima José Ismael Noriega Ulfe observó el título en los siguientes términos:

Al reingreso de fecha 26/03/2018, subsiste las observaciones antes formuladas en el siguiente sentido:

En la Escritura Pública de fecha 10/02/2018, se aclara la descripción de los inmuebles objeto de dación en pago toda vez que en la Escritura Pública de fecha 11-01-2008 (T.A. N° 2008-45366) no están determinados (acto de adquisición que es ratificado por la curadora). Asimismo en la cláusula segunda de la Escritura Pública de 10-02-2018 se ratifica la dación en pago,



por consiguiente se declara cancelado el precio levantando la hipoteca legal (disposición de una acreencia).

Por lo que, se procede a transcribir las observaciones antes formuladas:

"1) Comparece en el presente, doña MARIA AMPARO MADALENGOITIA UGARTE DE NORIEGA en su calidad de curadora de A.L.M.H., a efectos de levantar la hipoteca anotada en el asiento D0002 de la P.E. 11632585 del Registro de Predios de Lima, y adquiriendo los inmuebles inscritos en las P.E. 12533533, 12533539, 12533548, 12533549 del Registro de Predios. Sin embargo, revisado el título archivado N° 2016-00013497 del 07/01/2016 que dio mérito a la inscripción de la interdicción en la P.E. 13552053 del Registro Personal de Lima, no consta que el Juez otorgue facultades para levantar hipotecas y adquirir inmuebles, incluso en la parte resolutive de la sentencia, resuelve: "... con las limitaciones pertinentes de los artículos 531 y 532 del Código Civil...", debiendo subsanar conforme a ley.

"Resolución N° 645-2017-SUNARP-TR-L de 3/22/2017

Tribunal: LIMA

Sede: LIMA

Gerencia: PROPIEDAD INMUEBLE

Sumilla: ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE COMPRAVENTA Bajo los alcances del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos e inciso a) del artículo 32 del mismo reglamento, en la calificación registral de una compraventa deberá verificarse la compatibilidad de dicho acto con los asientos de inscripción de la partida vinculada, labor que consiste en verificar la identidad del vendedor con el titular registral, entre otros aspectos. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas no involucradas.

ACTOS DE DISPOSICIÓN CELEBRADOS POR CURADOR No procede la inscripción de actos de disposición celebrados por el curador de un interdicto, en mérito únicamente a su designación como curador, requiriéndose además acreditar que se encuentra autorizado judicialmente para transferir el bien del incapaz."

\* Se ampara la presente en el artículo 2011° del Código Civil, artículos 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala los siguientes fundamentos:

- En el título archivado N° 2008-45366 del Registro de Predios de Lima, con fecha de presentación 22 de enero del 2008, es el que contiene el acto jurídico por el cual A.L.M.H. y su madre Marina Eloisa Henríquez transfirieron el inmueble de su propiedad ubicado en Calle Galeano 976, Urbanización los Rosales, Surco, inscrito en la ficha n° 53821 del Registro de Predios de Lima a favor de la empresa Corporación Edificios Inteligentes S.A.C. y como parte de pago por dicha venta, la empresa transfería a favor de las vendedoras cuatro bienes futuros: "dos departamentos y dos estacionamientos del proyecto que se construiría en el terreno sobre el que se ubicaba la casa materia de transferencia."

- Si el registrador toma nota, este acto jurídico fue realizado por A.L.M.H. antes que fuera declarada incapaz, por lo tanto, la firma del contrato de venta del bien inmueble, fue con anterioridad a la declaración de incapacidad. Por ende, la venta fue realizada por la propia A.L.M.H. sin intervención alguna de mi persona.

- Según el artículo 949 del Código Civil, la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola obligación de enajenar dicho inmueble. En este caso, la constructora se obligó a entregar a A.L.M.H. y a su madre 4 inmuebles.





## RESOLUCIÓN No. -1583 -2018-SUNARP-TR-L



Esto, siguiendo lo expresamente señalado por el código civil es una transferencia de propiedad, que cuenta con fecha cierta.

- Posteriormente a la venta y adquisición de bien futuro como parte de pago por las mismas detalladas líneas arriba, A.L.M.H. fue declarada incapaz y mi persona fue declarada su curadora.

- El acto contenido en el título 2018-496239, materia de calificación, no es una adquisición de bienes a nombre de la interdicta. La adquisición de bienes ya se produjo con el acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 11.01.2008 registrada en el título 2008-45366 e inscrita en la partida n° 44518147 (asiento C0001 y D00001) cuando la otorgante no era aún incapaz.

- Habiendo la Corporación Edificios Inteligentes S.A.C. cumplido con terminar la obra, y entregar físicamente los inmuebles que adquirió A.L.M.H. como bienes futuros, resulta necesario que A.L.M.H. quede inscrita como propietaria en las partidas independizadas de los inmuebles, y para ello, es necesario que la curadora, quien la representa por mandato judicial en sus actos civiles, suscriba el contrato declarando el cumplimiento por parte de la Constructora de la forma de pago a la que se comprometió en el contrato del 11.01.2008 (título 2008-45366).

- Por lo tanto, mi persona no está disponiendo de bien alguno de la interdicta. Solamente declara, en su representación, que el saldo de precio (la entrega de los inmuebles) fue efectivamente realizada y por lo tanto, corresponde la formalidad accesoria, la cual es la inscripción en el registro de predios.

- De otro lado, al quedar pendiente un saldo de precio en la compraventa del 11.01.2008 (Título 2008-45366) constituido por la entrega de los bienes futuros, se constituyó una hipoteca legal sobre el inmueble que fue materia de venta, hipoteca que quedó inscrita en el asiento D00001 de la misma partida 44518147. Sin embargo, posteriormente a fin que el inmueble sobre el que se construiría el edificio no se encuentre gravado, dicha hipoteca se levantó con fecha 27 de marzo del 2009 (antes que A.L.M.H. fuera declarada Incapaz), y en equivalencia, a fin de asegurar la acreencia de A.L.M.H. (y de su madre en ese momento) compareció la Sra. Karoll Karinna Patricia Olga Madueño Antúnez quien procedió a otorgar en hipoteca el bien inmueble de su propiedad sito en calle María Reiche N° 157 - 159, Higuera - distrito de Santiago de Surco, inscrito en la partida electrónica N° 11632585 del Registro de Predios de Lima quedando esta nueva hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la referida partida electrónica.

- En razón a ello, habiendo cumplido la Constructora con la entrega de los bienes futuros que adquirió A.L.M.H. antes que fuera declarada interdicto, con el acto jurídico materia de esta calificación, no se está disponiendo en absoluto de algún bien de la incapaz, ni se está adquiriendo bien inmueble alguno, toda vez que esos inmuebles, los adquirió como bienes futuros, con el contrato del 11.01.2008 (Título 200845366) cuando ella aún no era incapaz.

- Como correlato de lo anteriormente expuesto, y habiéndose aclarado que en este acto no existe disposición de bien, ni adquisición de bien alguno, sino únicamente la declaración que la constructora ha cumplido con entregar los inmuebles que adquirió A.L.M.H. como bienes futuros cuando celebró dicho contrato de compraventa antes que fuera declarada incapaz, corresponde accesoriamente también efectuar la declaración de levantamiento de la hipoteca que garantizaba el cumplimiento de dicha obligación.

- Recuerde que la hipoteca legal se constituye cuando hay una parte del precio de una venta que no se cancela. Como una parte del precio de la



venta de la casa era la entrega de cuatro bienes futuros (dos departamentos y dos estacionamientos), necesariamente se tuvo que constituir la hipoteca legal. Luego por convenir a los intereses de las partes esa hipoteca se levanta y se constituye otra sobre el bien de una garante, que justamente seguiría garantizando que la obligación de entrega de los bienes futuros, se cumpla.

- Una vez entregados los bienes, es lógico que la hipoteca que garantizaba el cumplimiento de esa obligación también sea levantada. En puridad, esta declaración es una que se concatena con el hecho del cumplimiento de la entrega de los bienes. Por lo tanto, la declaración de levantamiento de hipoteca, como correlato del cumplimiento de una obligación, no es una disposición de bienes, sino un acto necesario al haber cumplido la otra parte con su prestación obligacional. Siendo ello así, la curadora ha hecho esta declaración estrictamente en aplicación del mandato conferido en la resolución judicial que usted ha tenido a la vista, la cual la faculta a representar la interdicta en el ejercicio de sus derechos civiles, extendiéndose a la representación legal y al cuidado de su persona y bienes dentro de los alcances del ordenamiento legal vigente con las limitaciones del artículo 531 y 532 del Código Civil.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Registro de Predios de Lima:

##### 1. Partida electrónica N° 11632585:

En la citada partida, corre inscrito el inmueble de 4 pisos y azotea ubicado frente a la Calle María Reiche N° 159-151-145-139, Urbanización Residencial Higuiereta, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, siendo su propietaria Karoll Karina Patricia Olga Madueño Antúnez.

En el asiento D00002, consta inscrita la hipoteca constituida por la propietaria a favor de A.L.M.H. y Marina Eloisa Henríquez Du Bois Vda. de Madalengoitia, por el monto de US\$ 145,000.00 dólares americanos (título archivado N° 37641 del 19/1/2009).

##### 2. Ficha N° 53821 que continúa en la partida electrónica N° 44518147 (Partida matriz):

En la citada partida, corre inscrito la edificación matriz ubicado en la av. Valles del Sur (antes av.22 -av. A) N° 297-293 esquina Jr. Galeano (antes Ca. Galeano) N° 970-964-960, Urbanización Los Rosales Santiago de Surco.

En el asiento C00001, corre inscrito la compraventa a favor de Corporación Edificios Inteligentes S.A.C., celebrado con las anteriores propietarias A.L.M.H. y Marina Eloisa Henríquez Vda. de Madalengoitia; por el precio de US\$ 95,000.00 dólares americanos, de los cuales se pagó US\$ 15,000.00 y el saldo de US\$ 80,000.00 será pagado con la entrega en propiedad de dos departamentos de 110.00 m2 cada uno, en el segundo piso y dos estacionamiento (título archivado n° 45366 del 22/1/2008).

Como consecuencia de las independizaciones efectuada en dicha partida, el inmueble ha quedado reducido en áreas y zonas comunes.







3. Partida electrónica N° 12533548:

En la citada partida, corre inscrito el departamento N° 201-segundo piso, ubicado en jirón Galeano (antes Ca. Galeano) n° 964, Urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, siendo su propietario Corporación Edificios Inteligentes S.A.C.

4. Partida electrónica N° 12533549:

En la citada partida, corre inscrito el departamento N° 202-segundo piso, ubicado en jirón Galeano (antes Ca. Galeano) n° 964, Urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, siendo su propietario Corporación Edificios Inteligentes S.A.C.

5. Partida electrónica N° 12533533:

En la citada partida, corre inscrito el estacionamiento N° 2- primer piso, ubicado en avenida Valles del Sur (antes av.22-av.A) n° 297, Urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, siendo su propietario Corporación Edificios Inteligentes S.A.C.

6. Partida electrónica N° 12533539:

En la citada partida, corre inscrito el estacionamiento N° 8- primer piso, ubicado en jirón Galeano (antes Ca. Galeano) n° 960, Urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, siendo su propietario Corporación Edificios Inteligentes S.A.C.

**Registro Sucesión Intestada de Lima:**

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 12764924, corre inscrita la sucesión intestada de Marina Eloisa Henríquez Vda. de Madalengoitia, fallecida el 29/8/2010, declarándose como su heredera a A.L.M.H., en calidad de hija. Por acta protocolización del 10/1/2012 expedida por el notario de Lima Mónica Tambini Ávila.

**Registro Personal de Lima:**

En la partida electrónica N° 13552053 del Registro Personal de Lima se encuentran inscrito la declaración de interdicción de A.L.M.H., y se nombró como curadora a su prima María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega. Por resolución N° 17 del 27/4/2015 expedida por el Décimo Cuarto Juzgado de Familia de Lima, que despacha la Juez Dra. Isabel Garro De la Peña y especialista legal Irma Doris Túpac Yupanqui Rodas, aprobada por resolución N° 3 del 22/9/2015 expedida por la Primera Sala Especializada de Familia de Lima (título archivado n° 13497 del 7/1/2016).

**Registro de Sociedades del Lima:**

En la partida N° 11986923 del Registro de Sociedades de Lima se encuentra inscrita la empresa Corporación Edificios Inteligentes S.A.C.

En el asiento A00001, corre inscrito la constitución de la empresa y su estatuto; asimismo, se nombra como gerente general a Jhonatan Benjamín Madueño Antúnez.



En el asiento C00001, consta inscrito que por Junta General de Accionistas del 5/11/2012, se acordó por unanimidad otorgar a Jhonatan Benjamín Madueño Antúnez, conjuntamente con Benjamín Madueño Yansey, otorgar facultades para, entre otros, constituir hipotecas, otorgar avales, fianzas y cualquier otra garantía.

En el asiento B0001, corre inscrito la modificación parcial del estatuto (artículo 8), asimismo por Junta General de Accionista del 29/10/2015, se acordó que Benjamín Martín Madueño Antúnez asumirá todas las atribuciones que ejercía el ex socio Benjamín Madueño Yansey.

## 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:

- Si el curador del interdicto requiere autorización judicial especial para adquirir bienes en dación en pago y levantar una hipoteca constituida a favor del mismo interdicto.

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, en el literal f) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que el Registrador debe: *"f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos"*.

2. Del tenor del parte notarial de la escritura pública de cancelación de saldo de precio de compraventa, dación en pago y levantamiento de hipoteca del 10/2/2018 presentada, apreciamos que entre otros, interviene A.L.M.H. en calidad de vendedora y como heredera de María Eloisa Henríquez Vda. de Madalengoitia, representada por su curadora María

<sup>1</sup> Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad:

"Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".





Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega, según consta en la partida electrónica N° 13552053 del Registro Personal de Lima.

Según el contrato, María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega, en calidad de curadora de A.L.M.H. levanta la hipoteca del asiento D00002 de la partida electrónica N° 11632585 y adquiere los inmuebles inscritos en las partidas N° 12533533, N° 12533539, N° 12533548 y N° 12533549 del Registro de Predios de Lima.

El registrador formuló observación, señalando que la curadora quien interviene en representación de la vendedora, no tiene facultades para levantar hipoteca y adquirir inmuebles.



En ese sentido, corresponde a esta instancia analizar las facultades de la curadora para determinar si en estas se encuentran comprendidas la adquisición de bienes en dación en pago y el levantamiento de hipoteca constituida a favor de la interdicta.

3. Al respecto debemos señalar que conforme al artículo 7 de la Constitución Política del Perú, la persona incapacitada para velar por sí misma a causa de una deficiencia física o mental, tiene derecho a tener un régimen de protección, atención, readaptación y seguridad.

El artículo 145 del Código Civil establece que: *"El acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley."* Cuando se señala que la representación la confiere la ley, nos referimos, entre otros, a los que hacen ejercicio de la patria potestad, tutela o curatela.

Como lo señala el artículo 45 del Código Civil, los representantes legales de los incapaces ejercen los derechos civiles de éstos, según las normas referentes a la patria potestad, tutela y curatela, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 167 del mismo cuerpo legal que establece que los representantes legales solo requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:

- 1.- Disponer de ellos o gravarlos.
- 2.- Celebrar transacciones.
- 3.- Celebrar compromiso arbitral.
- 4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

4. La curatela se instituye para los incapaces mayores de edad, la administración de bienes y asuntos determinados. La curatela se caracteriza porque constituye una *institución supletoria* de amparo familiar. El artículo 576 del Código Civil establece que el curador protege al incapaz, provee en lo posible a su restablecimiento y, en caso necesario, a su colocación en un establecimiento adecuado; y lo representa o lo asiste, según el grado de la incapacidad, en sus negocios.

Constituye requisito indispensable para el nombramiento de curador de una persona, que previamente se declare judicialmente su interdicción.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> El artículo 566 del Código Civil dispone: "No se puede nombrar curador para los incapaces sin que preceda declaración judicial de interdicción, salvo en el caso del inciso 8 del artículo 44". El inciso 8 del artículo 44 dispone que son relativamente incapaces los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil.

5.- El artículo 577 del Código Civil dispone: *“Los frutos de los bienes del incapaz se emplearán principalmente en su sostenimiento y en procurar su restablecimiento. En caso necesario se emplearán también los capitales, con autorización judicial.”*

En lo que respecta a la curatela de bienes, el artículo 602 del Código Civil dispone que el curador de bienes no puede ejecutar otros actos administrativos que los de custodia y conservación, y los necesarios para el cobro de los créditos y pago de las deudas. La norma añade que los actos que le son prohibidos serán válidos si, justificada su necesidad o utilidad, los autoriza el Juez, previa audiencia del consejo de familia.

En cuanto a los curadores especiales (regulados en el artículo 606), el artículo 608 dispone que se encargarán de la administración de los bienes en el tiempo y forma señalados por el testador o el donante que los designó.

Como puede apreciarse, en ninguna de las normas que regulan la Curatela se autoriza al curador a disponer de los bienes del incapaz, por el sólo mérito de su designación y discernimiento del cargo. Por el contrario, se señala expresamente que para usar “los capitales” se requiere de autorización judicial.

6. El artículo 568 del Código Civil dispone que rigen para la curatela, las mismas reglas que para la tutela, con las modificaciones que se establecen en ese mismo capítulo del Código Civil.

El artículo 581 del Código Civil señala:

“Artículo 581.- El juez, al declarar la interdicción del incapaz, fija la extensión y límites de la curatela según el grado de incapacidad de aquél. En caso de duda sobre los límites de la curatela, o si a juicio del curador fuere necesario extenderla, el juez resolverá observando los trámites prescritos para declarar la interdicción.”

Concretamente, el artículo 531 del Código Civil dispone que los bienes del menor no pueden ser enajenados ni gravados sino con autorización judicial, concedida por necesidad o utilidad y con audiencia del consejo de familia. Se exceptúan de esta disposición los frutos en la medida que sean necesarios para la alimentación y educación del menor. Se requiere también de autorización judicial para realizar los actos indicados en el artículo 532 del mismo código<sup>3</sup>. Está prohibido al curador realizar los actos señalados en el artículo 538 del Código Civil<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Artículo 532.- El tutor necesita también autorización judicial concedida previa audiencia del consejo de familia para:

- 1.- Practicar los actos indicados en el artículo 448.
- 2.- Hacer gastos extraordinarios en los predios.
- 3.- Pagar deudas del menor, a menos que sean de pequeña cuantía.
- 4.- Permitir al menor capaz de discernimiento, dedicarse a un trabajo, ocupación, industria u oficio, dentro de los alcances señalados en el artículo 457.
- 5.- Celebrar contrato de locación de servicios.
- 6.- Celebrar contratos de seguro de vida o de renta vitalicia a título oneroso.
- 7.- Todo acto en que tengan interés el cónyuge del tutor, cualquiera de sus parientes o alguno de sus socios.

<sup>4</sup> Artículo 538.- Se prohíbe a los tutores:

- 1.- Comprar o tomar en arrendamiento los bienes del menor.
- 2.- Adquirir cualquier derecho o acción contra el menor.





El artículo 534 establece que es de aplicación a la autorización judicial lo dispuesto en el artículo 449, norma que establece – entre otros -, que la autorización judicial se concede conforme a los trámites establecidos en el Código de Procedimiento Civiles para enajenar u obligar bienes de menores. Debe entenderse que esta remisión se refiere actualmente a los artículos 786 y siguientes del Código Procesal Civil, que regulan el proceso no contencioso de autorización judicial para disponer derechos de incapaces.

Conforme a lo expuesto, se concluye que el nombramiento del curador no lo autoriza a enajenar los bienes del incapaz: para poder enajenar los bienes del incapaz, el curador requiere solicitar y obtener del Juez autorización para ello. Así se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 752-2013-SUNARP-TR-L del 3/5/2013 y N° 753-2016-SUNARP-TR-L del 13/4/2016, entre otras. Igualmente en la Resolución N° 645-2017-SUNARP-TR-L invocada por el Registrador en su observación.

7. Como se ha señalado en la Resolución N° 1599-2016-SUNARP-TR-L, mediante la Ley N° 29973 publicada el 24 de diciembre de 2012<sup>5</sup>, se ha aprobado la Ley General de la Persona con Discapacidad incorporándose a nivel legislativo el estándar internacional que representa la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de las Naciones Unidas (CDPD). En este nuevo marco de referencia a los principios de autonomía, igualdad y participación, la normativa propone el respeto, protección y realización de todos los derechos fundamentales de todas las personas con discapacidad, alejándose de la normativa anterior que tenía una clara orientación hacia el paternalismo.

En este nuevo marco de referencia que es amplio, destaca para el caso que tratamos, que la ley considera a la persona con discapacidad como sujeto de derecho, con ciudadanía plena, rompiendo con el paradigma de la persona que es objeto de medidas de protección y asistencia; la ley cuestiona figuras que hasta hoy habían sido asumidas como naturales en nuestra sociedad, como la existencia de la interdicción.<sup>6</sup>

La Ley 29973, en materia de capacidad jurídica, en su artículo 9 dispone:

“9.1 La persona con discapacidad tiene capacidad jurídica en todos los aspectos de la vida, en igualdad de condiciones que las demás. El Código

3.- Disponer de los bienes del menor a título gratuito.

4.- Arrendar por más de tres años los bienes del menor.

<sup>5</sup> Ley que incluso creo una Comisión Especial encargada de revisar el Código Civil en lo referido al ejercicio de la capacidad jurídica de la persona con discapacidad.

<sup>6</sup> En esa línea, el Tribunal Constitucional (STC Exp. N° 02437-2013-PA/TC) ha reconocido la importancia de la CDPD en su jurisprudencia, destacando que constituye un parámetro interpretativo del contenido protegido por el derecho a la igualdad y la prohibición de discriminación de las personas con discapacidad. Asimismo en la STC Exp. 2313-2009-HC/TC, el TC ha señalado refiriéndose a las personas con “deterioro mental”: “(...) la ausencia de discernimiento estipulada en el artículo 43, inciso 2, del Código Civil, que constituye la causa de la aparición de la curatela, no debe ser comprendida de manera absoluta. Debe interpretarse en cambio, sobre la base de dos aspectos esenciales, como son: i) la relevancia que la decisión a tomar tiene en la vida de la persona que adolece de una enfermedad mental; y, ii) el grado de dificultad que tiene la persona que padece de la referida dolencia para evaluar y transmitir su decisión. Estos elementos tendrán que ser tomados en consideración por el curador, así como por el juez encargado de resolver una controversia sobre estas cuestiones. Precisamente la vulnerabilidad de estas personas y la especial protección que se le reconoce obligan a ello”.



Civil regula los sistemas de apoyo y los ajustes razonables que requieran para la toma de decisiones.

9.2 El Estado garantiza el derecho de la persona con discapacidad a la propiedad, a la herencia, a contratar libremente y a acceder en igualdad de condiciones que las demás a seguros, préstamos bancarios, hipotecas y otras modalidades de crédito financiero. Asimismo, garantiza su derecho a contraer matrimonio y a decidir libremente sobre el ejercicio de su sexualidad y su fertilidad.”

La norma descrita reconoce por primera vez en el ordenamiento jurídico peruano la capacidad jurídica de todas las personas con discapacidad en todos los aspectos de su vida.

Conforme a ello, las normas del Código Civil sobre la figura jurídica de la curatela que propone un modelo de amparo al incapaz en el cual el curador sustituye a la persona en estado de interdicción, reconociéndole únicamente la denominada capacidad de goce, pero se le restringe total o parcialmente la capacidad jurídica de ejercicio; deben interpretarse bajo este nuevo marco legal. Así, la capacidad jurídica de las personas con discapacidad requiere de otra mirada a la luz de estas nuevas normas, ya no podría entenderse que una persona declarada interdicta se le ha restringido todos sus derechos civiles. Lo que ahora se propone acorde con la CDPD es dotar de apoyo a la persona con discapacidad para la toma de sus decisiones y el ejercicio de su capacidad jurídica y, ya no sustituirla en la toma de decisiones.

A la fecha no se han hecho los ajustes a las normas del Código Civil referidas a las personas con discapacidad, pero no por ello podría dejarse de interpretar sus normas teniendo en cuenta el nuevo marco normativo, en el que incluso ya no será necesario obtener autorizaciones judiciales para todo acto que vaya a realizar el curador.

8. En el presente caso, revisada la citada escritura pública se tiene que Corporación Edificios Inteligentes S.A.C. da en dación en pago los inmuebles inscritos en las partidas N°s 12533533, 12533539, 12533548 y 12533549 del Registro de Predios a favor de A.L.M.H.; y a su vez esta, representada por su curadora, levanta la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 11632585 del Registro de Predios de Lima, por haberse cancelado el precio de la compraventa inscrita en el asiento C00001 de la partida N° 44518147 del Registro de Predios de Lima.

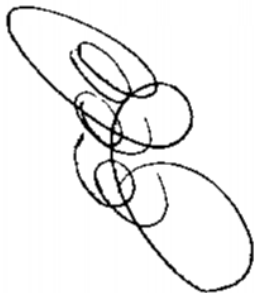
Ahora bien, se declaró interdicta a A.L.M.H., nombrándose como su curadora a su prima María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega según se aprecia del asiento A00001 de la partida N° 13552053 del Registro Personal de Lima.

A mayor abundamiento, se ha revisado el título archivado N° 13497 del 7/1/2016 que dio mérito a la extensión del asiento A00001 de la partida N° 13552053 del Registro Personal de Lima. En dicho archivado obra la resolución N° 17 del 27 de abril de 2015, expedida por el Décimo Cuarto Juzgado de Familia de Lima, que despacha la Juez Dra. Isabel Garro De la Peña y especialista legal Irma Doris Túpac Yupanqui Rodas, en la que se señaló lo siguiente:

“(…)

III.- DECISIÓN:

Estando a las pruebas actuadas y no glosadas en la presente causa,





administrando justicia a nombre de la Nación, FALLO declarando FUNDADA la demanda interpuesta por María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega; en consecuencia, SE DECLARA la interdicción de A.L.M.H., NOMBRÁNDOSE como su curadora MARIA AMPARO MADALENGOITIA UGARTE DE NORIEGA, quien le representará para el ejercicio de sus derechos civiles, extendiéndose a la representación legal y al cuidado de su persona y bienes dentro de los alcances del ordenamiento legal vigente, con las limitaciones pertinentes de los artículos 531 y 532 del Código Civil. Debiendo rendir cuenta cada seis meses de los cobros de la pensión de orfandad que le pudiera corresponder. (...)" (Lo resaltado es nuestro)

Asimismo, en el citado título archivado, también consta la resolución N° 03 del 22 de setiembre del 2015, expedido por la Primera Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, cuyo texto dice:



"(...)

IV.DECISION:

Fundamentos por los que: APROBARON la resolución número diecisiete (sentencia) que corre de fojas 225 a 268, su fecha 27 de abril del año 2015, que declara la interdicción de doña A.L.M.H. nombrándose como curadora a su prima hermana doña MARIA AMPARO MADALENGOITIA UGARTE DE NORIEGA, siendo que la interdicta adolece de incapacidad relativa, encontrándose facultada para realizar el cobro de la pensión a la que tuviere derecho ante la entidad que corresponda; (...)" (Lo resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse, en el referido título archivado que diera mérito a la inscripción de la declaración de interdicción y nombramiento de curador, no se aprecia que la curadora María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega cuente con autorización judicial para enajenar o gravar los bienes de la interdicta A.L.M.H., por lo que carece de facultades de disposición sus bienes.

Sin embargo, en el caso, no se trata de una compraventa de inmuebles convencional, por lo que no resulta aplicable la resolución del Tribunal Registral invocada por el Registrador, sino de la adquisición de bienes en dación en pago a favor de la interdicta A.L.M.H., por existir una deuda pendiente a favor de ella originada por la compraventa celebrada mediante escritura pública del 11/1/2008 otorgada ante notario de Lima Dr. César Humberto Bazán Naveda, inscrita en el asiento C00001 de la partida N° 44518147 del Registro de Predios y en virtud del título archivado N° 45366 del 22/1/2008.

9. La dación en pago llamada también adjudicación en pago consiste en otorgar al acreedor una prestación distinta de la debida. De este modo, la satisfacción del interés del acreedor podrá llevarse a cabo mediante *solutio* (exacto cumplimiento de lo pactado), o de manera excepcional a través de la *satisfactio* (cumplimiento de una prestación distinta a la debida que por acuerdo de las partes, satisface la acreencia y libera al deudor)<sup>7</sup>.

Así, el artículo 1265 del Código Civil dispone: "El pago queda efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse."

10. Revisado el título archivado N° 45366 del 22/1/2008, consta que las

<sup>7</sup> Así se indica en la Resolución N° 2939-2017-SUNARP-TR-L del 27/12/2017.

vendedoras A.L.M.H. y su madre Marina Eloísa Henríquez Vda. De Madalengoitia, otorgaron en compraventa el inmueble inscrito en la partida N° 44518147 a favor de Corporación Edificios Inteligentes S.A.C., por el precio de US\$ 95,000.00 dólares americanos, de los cuales se pagó US\$ 15,000.00 y el saldo de US\$ 80,000.00, el comprador se comprometía a pagarlo con la entrega en propiedad de dos departamentos de 110.00 m<sup>2</sup> cada uno, ubicados en el segundo piso y dos estacionamientos.

Adicionalmente, en garantía de dicha obligación, se constituyó hipoteca sobre el inmueble inscrito en la partida N° 11632585 a favor de las vendedoras A.L.M.H. y su madre, mediante escrituras públicas del 8/1/2009 y 9/3/2009 contenidas en el título archivado N° 37641 del 19/1/2009.

Como vemos en la mencionada compraventa e hipoteca, dichos actos fueron realizadas antes de ser declarada interdicta y heredera de la causante Marina Eloísa Henríquez Vda. De Madalengoitia, a A.L.M.H.; entonces la transferencia de los bienes materia de dación en pago ya había sido autorizada anteriormente por la citada interdicta conjuntamente con su madre, antes que falleciera.

Por tal motivo, con el título venido grado se pretende formalizar la transferencia de esos bienes que en su momento eran futuros y que actualmente son existentes, mediante contrato de dación en pago, y como consecuencia de ello se solicita que se levante la hipoteca que garantizaba el cumplimiento de dicha obligación.

11. El artículo 1227 del Código Civil referido al pago de las obligaciones establece que "El pago hecho a incapaces sin asentimiento de sus representantes legales, no extingue la obligación. Si se prueba que el pago fue útil para el incapaz, se extingue la obligación en la parte pagada".

A *contrario sensu*, el pago hecho a incapaces con el asentimiento de su representante legal sí extingue la obligación<sup>8</sup>. De allí se concluye que la dación en pago hecho por Corporación Edificios Inteligentes S.A.C. a favor de la interdicta, con el asentimiento de su curadora, ha extinguido la obligación.

Cabe señalar además que conforme al artículo 602 del Código Civil, el curador de bienes está facultado para ejecutar los actos necesarios para el cobro de los créditos y el pago de las deudas. Teniendo en cuenta dicho artículo, el curador está facultado para cobrar la acreencia del interdicto con relación al saldo del precio de venta que originó la extensión de la hipoteca que se solicita levantar, pudiendo dicha acreencia ser otorgada mediante dación de pago de bienes.

De otro lado, la hipoteca es siempre accesoria de una obligación. No existe hipoteca sin una obligación garantizada. Así, conforme al artículo 1122 del Código Civil, una de las causales de extinción de la hipoteca es la extinción de la obligación que garantiza. Habiéndose extinguido en el presente caso la obligación con la dación en pago de bienes, ha quedado extinguida también la hipoteca. Por tanto, es obligación del representante de la interdicta, es decir de la curadora, dar su asentimiento sobre la dación en pago hecho a favor de la interdicta y otorgar la cancelación de la hipoteca.

<sup>8</sup> Así se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 209-2014-SUNARP-TR-L del 31/1/2014.





En tal sentido, no se trata el presente caso, de un acto de enajenación o gravamen- o de algunos de los casos previstos en los artículos 531, 532 y 538 del Código Civil-, que sí requerirían de autorización judicial.

Asimismo, el acto solicitado no la perjudica, por el contrario le da un beneficio en el crecimiento del patrimonio de la interdicta A.L.M.H. y al acceso a la vivienda, con el cobro de sus acreencias en bienes que tiene a su favor, no siendo necesario que su curadora María Amparo Madalengoitia Ugarte de Noriega requiera autorización judicial para dichos actos.

En consecuencia, al amparo de los principios y valores consagrados en la Constitución y la Ley N° 29973, procede la inscripción de la dación de pago y el levantamiento de hipoteca otorgada por la curadora sin solicitar la autorización judicial. Por lo que corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador.

Con la intervención del Vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 161-2018-SUNARP/PT del 28/6/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos correspondientes, conforme a lo expuesto en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
**GLENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**ESBÉN LUNA ESCALANTE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral